



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## VALLE D'AOSTA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019  
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della  
**Direzione Regionale Valle d'Aosta** (Maria Letizia Schillaci Ventura)

in collaborazione con  
**Ufficio Provinciale Territorio di Aosta** (Filippo Cottone)



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

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**  
periodo di riferimento: **anno 2018**

*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.....	7
La Regione – Valle d’Aosta.....	9
Il comune – Aosta.....	11
Indice delle Figure.....	13
Indice delle Tabelle.....	14

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel corso del 2018 il mercato residenziale della Regione Autonoma Valle d'Aosta (che rappresenta circa lo 0,3%, in termini di compravendite di abitazioni, del totale nazionale) mostra, rispetto al 2017, un incremento generale, e con 1.687 unità abitative scambiate, segna un rialzo dello 0,9%.

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 2017, per il Capoluogo e per l'intera Regione. Aosta Capoluogo evidenzia una variazione percentuale complessiva negativa dell'11,7% con 339 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 4,7% con 1348 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, mentre nel 2018 ha subito una nuova flessione. Nel resto della regione si è registrato un incremento del +4,7%.

Nella **FIGURA 2** è rappresentata la serie dei valori dell'IMI, dal 2004 al 2017. 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%. Nel resto della provincia il dato è pressoché costante rispetto al 2016 con l'1,13% di abitazioni compravendute sul totale dello stock. Nel 2018 l'indice IMI nel capoluogo è diminuito fino a registrare un valore di 1,62%, mentre nel resto della regione il valore registrato è stato di 1,18%.

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, 339 NTN. A mostrare un numero piuttosto sostenuto di transazioni sono anche i comuni ad interesse turistico di Courmayeur con 119 NTN, Valtourneche con 105 NTN, e Ayas con 70 NTN. Per contro, nei Comuni di Aise, Bard, Oyace e Saint Oyen non si sono registrate compravendite nel corso dell'anno 2018 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 Pont Bozet, 2,20%, Brusson 2,03%, La Thuile 2,01%, Aosta 1,62%. Si tratta però, ad eccezione del capoluogo, di comuni minori con valori di stock bassi e dove l'incidenza di poche compravendite risulta maggiore. Nella Regione Valle d'Aosta circa la metà dei Comuni ha un indice IMI inferiore all'1,00%. Il capoluogo di regione ha registrato una flessione dell'IMI, da 1,84% nel 2017 a 1,62% nel 2018.

Nel 2018, nella Regione Valle d'Aosta, l'abitazione compravenduta ha una superficie media di circa 84,9 m<sup>2</sup>, in diminuzione di 2,1 m<sup>2</sup> rispetto al 2017, e sale, nel Capoluogo, a circa 93,0 m<sup>2</sup> (**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. Sia nel capoluogo sia nel resto della Regione la classe dimensionale con la numerosità maggiore è stata quella tra 50 e 85 m<sup>2</sup>, con 620 NTN di cui 125 nel Capoluogo. Per quanto riguarda la variazione percentuale dell'NTN 2017/2018 per classi dimensionali, dalla **Tabella 4** risulta che la flessione maggiore è stata registrata per le abitazioni oltre i 145 m<sup>2</sup>, in diminuzione del -9,2% a livello regionale, e del -20,1 nel capoluogo di regione.

La quotazione media registrata nel 2018, riportata nella **Tabella 5**, risulta di circa 1.639,00 €/m<sup>2</sup> per il Capoluogo con una flessione rispetto al 2017, del -0,58%, e di circa 1.889,00 €/m<sup>2</sup> sostanzialmente stabile per il resto della Regione.

Il grafico di **FIGURA 5** 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, risulta, rispetto al 2004, decisamente più elevata, mentre per il Capoluogo di Regione il valore ha perso terreno rispetto a quanto osservato all'inizio della serie, con l'indice a 94,1.

Un quadro dei valori medi delle quotazione dei comuni della Regione è mostrato nella mappa di **FIGURA 6** che evidenzia i rapporti tra la quotazione media di ciascun comune e il valore medio nazionale al 2018. Il differenziale maggiore, rispetto alla media nazionale, si riscontra nei Comuni con maggiore vocazione turistica: Courmayeur, Valtourneche, per il comprensorio sciistico di Cervinia, e Prè Saint Didier, per la frazione Verrand, con un differenziale superiore a 2; Ayas, Gressoney Saint Jean, Gressoney La Trinité, La Thuile e Morgex, con un differenziale tra 1,5 e 2. I Comuni con le quotazioni inferiori rispetto alla media nazionale sono, nel 2018, Oyace, Doues, Perloz, Pontboset.

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:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/nota+metodologica>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Aosta (solo capoluogo)	339	-11,7%	20,1%	1,62%	-0,22
Resto provincia	1.348	4,7%	79,9%	1,18%	0,05
<b>VALLE D'AOSTA</b>	<b>1.687</b>	<b>0,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,25%</b>	<b>0,01</b>

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

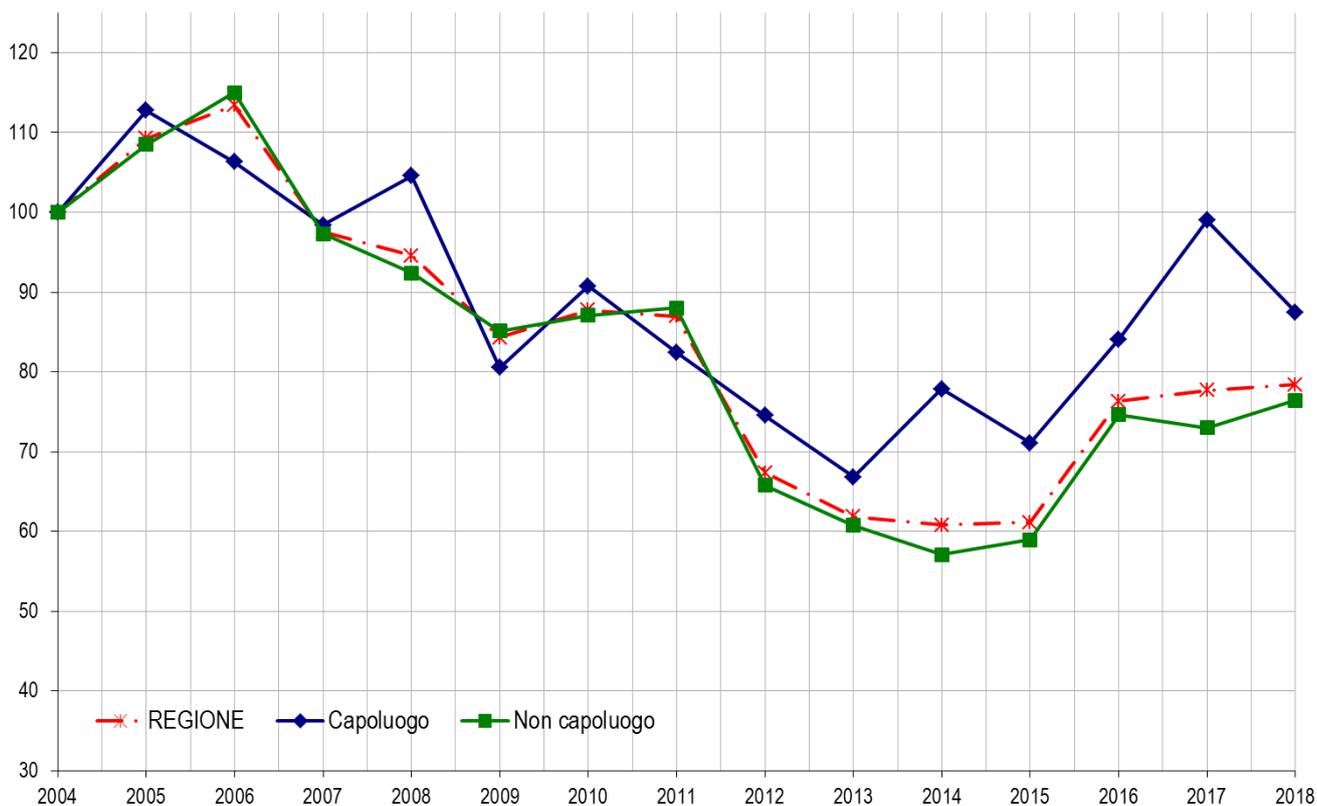


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

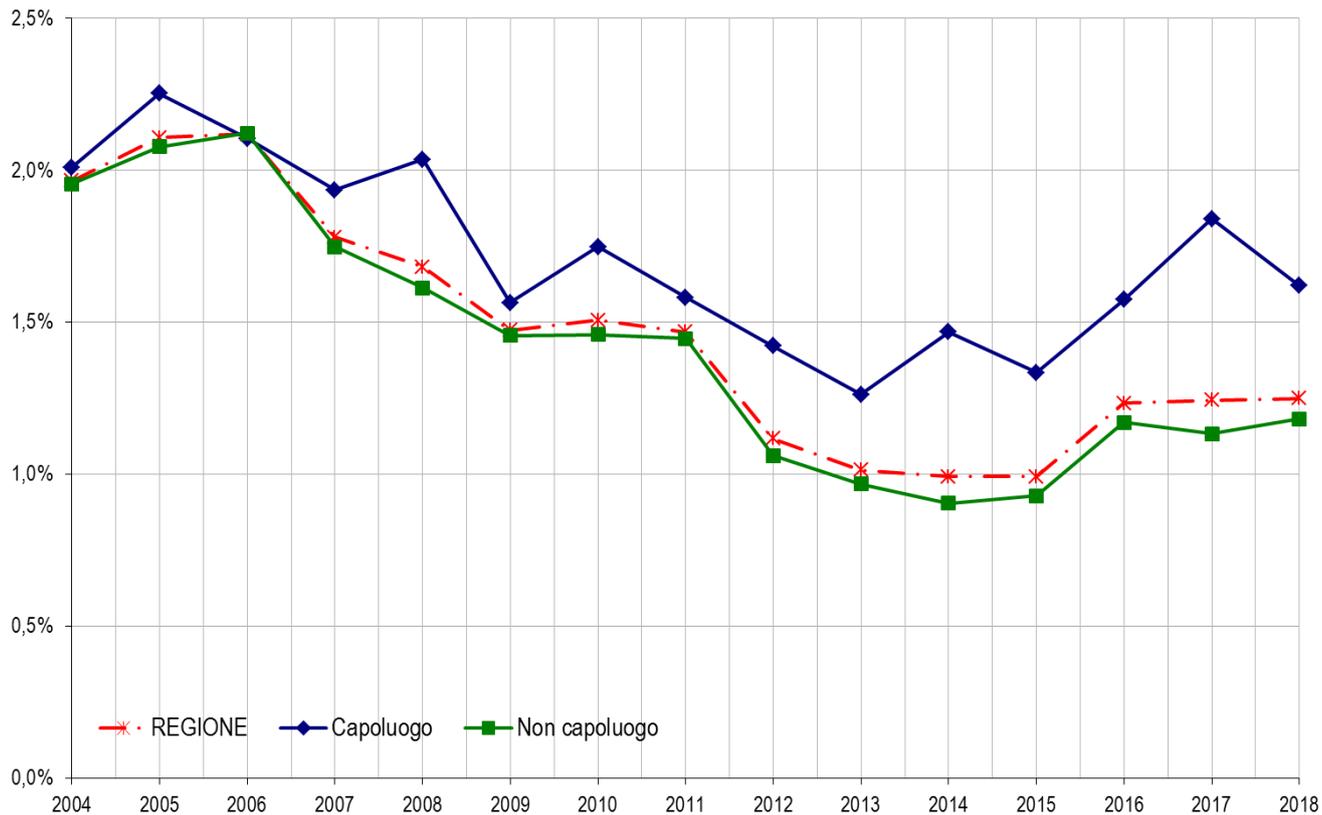


Figura 3: Distribuzione NTN nei comuni della regione

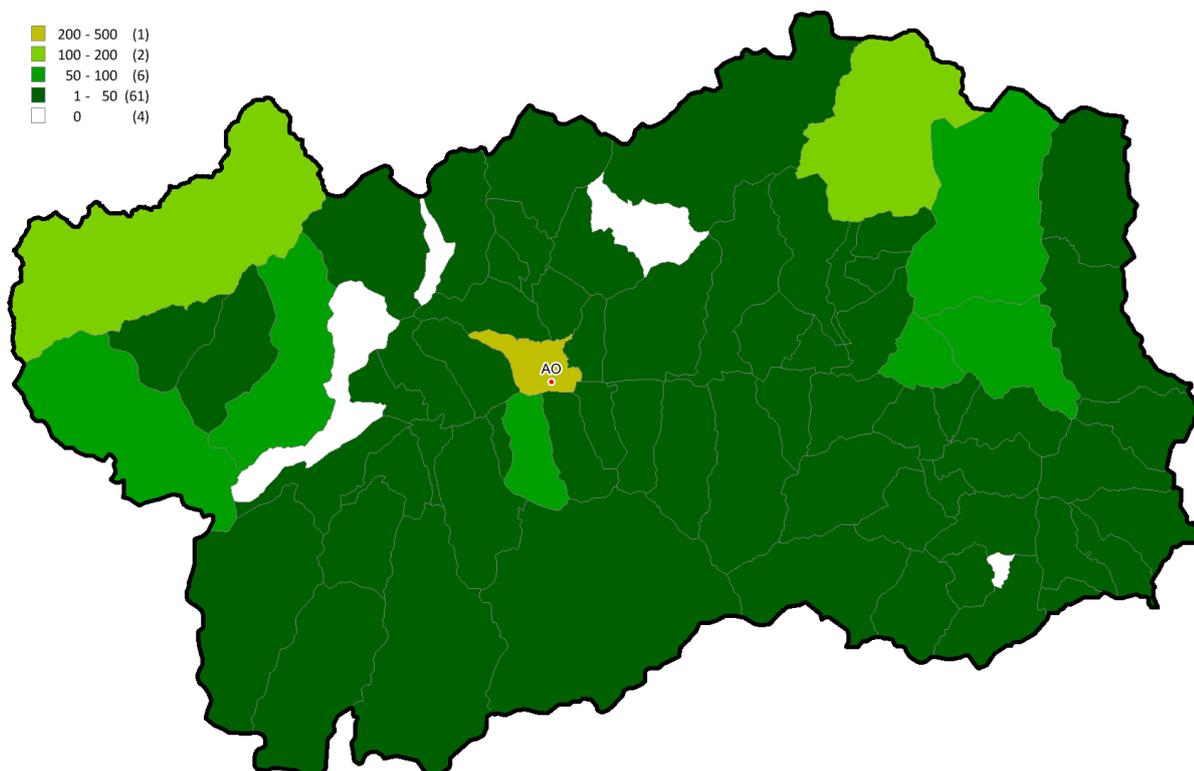
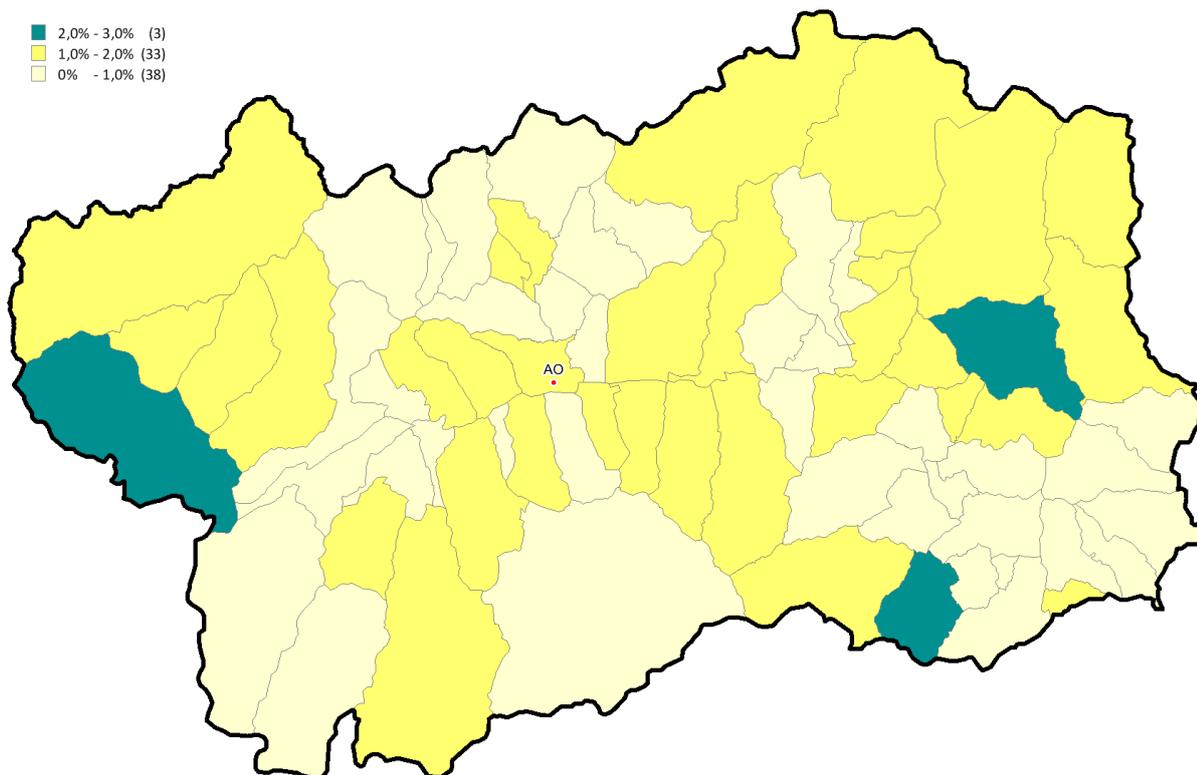


Figura 4: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

Regione	Intera Regione		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2018	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2017/18	STN media m <sup>2</sup> 2018	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2017/18
Valle d'Aosta	84,9	-2,1	93,0	0,6

Tabella 3: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Regione	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Aosta (solo capoluogo)	40	125	104	40	30	339
Resto Regione	333	495	277	128	115	1.348
<b>Valle d'Aosta</b>	<b>372</b>	<b>620</b>	<b>381</b>	<b>168</b>	<b>145</b>	<b>1.687</b>

Tabella 4: Variazione % NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Aosta	6,8%	-20,7%	-5,1%	-3,2%	-20,1%	-11,7%
Resto provincia	11,0%	3,7%	3,7%	5,6%	-5,8%	4,7%
<b>Valle d'Aosta</b>	<b>10,5%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>1,2%</b>	<b>3,4%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>0,9%</b>

## Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
<b>Valle d'Aosta</b>	<b>1.639</b>	<b>-0,58%</b>	<b>1.889</b>	<b>0,56%</b>

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

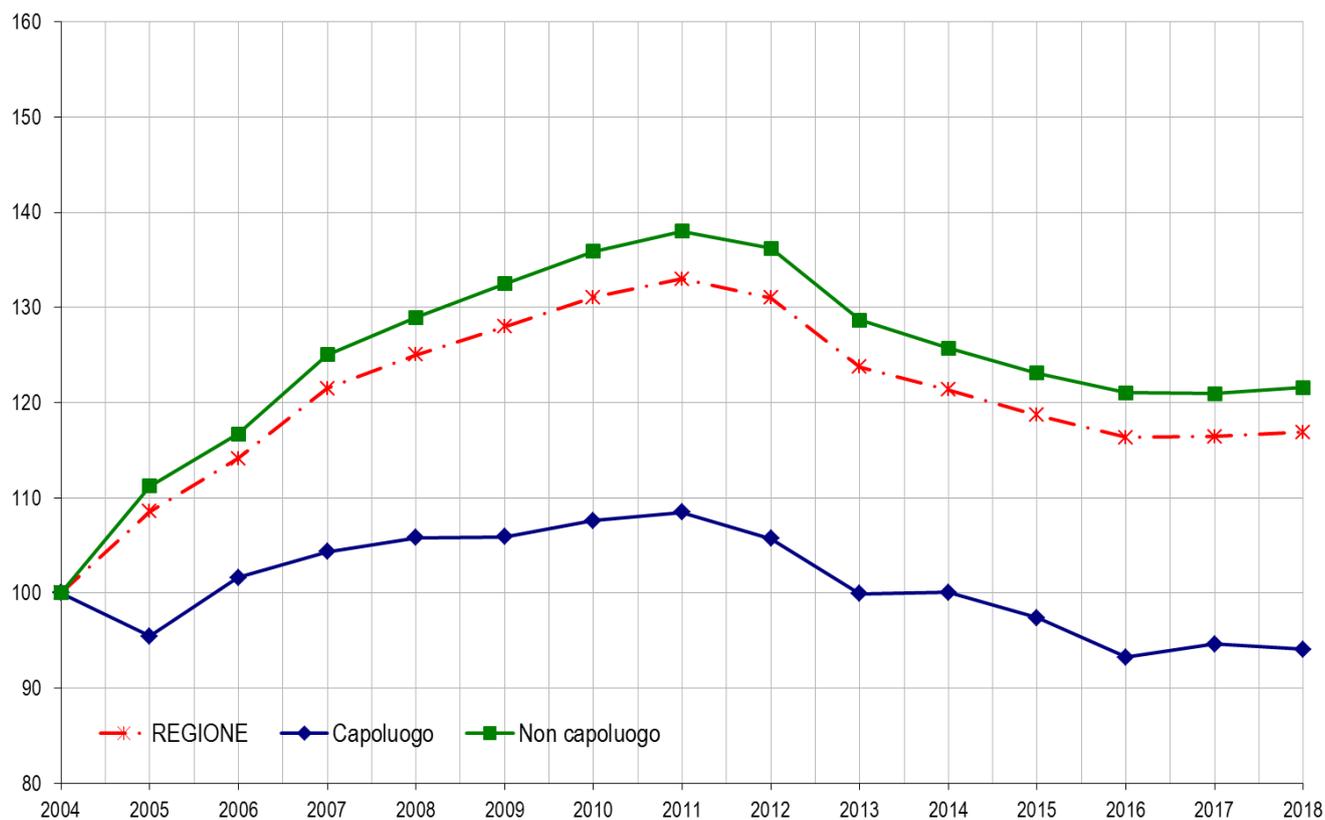
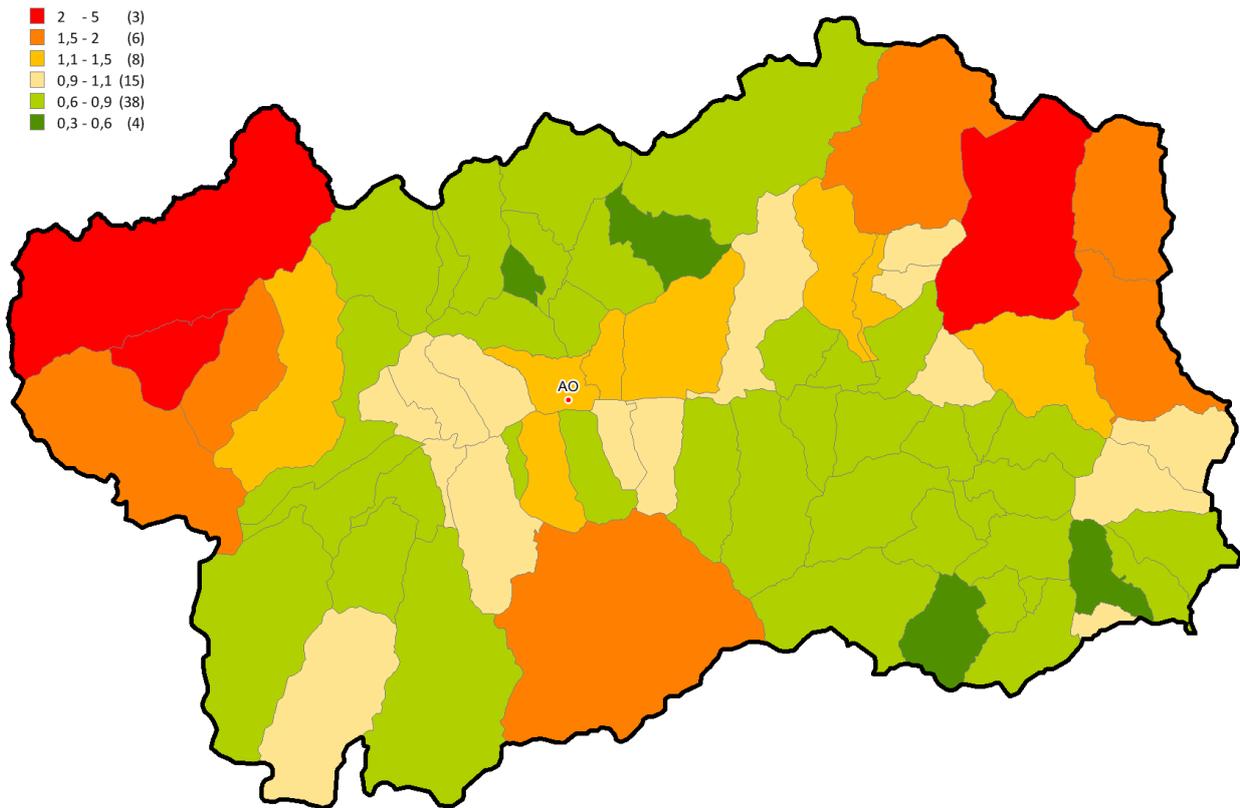


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



## 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 1**. 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 2** sono riportati i valori del NTN, dell'IMI e le rispettive variazioni per ciascuna delle macroaree descritte. Gli incrementi maggiori si sono registrati nella macroarea *Valle dell' Evançon* con il +34,3% grazie alle performance dei Comuni di Brusson (+106,1%) e Challand Saint Anselme (+67,1%). La flessione maggiore si è registrata nella macroarea *Grand Combin* con il -53,4% a causa delle performance negative registrate in quasi tutti i Comuni di questa area. Occorre però precisare che tali percentuali sono dovute essenzialmente ai bassi numeri di compravendite, dove poche transazioni possono determinare variazioni notevoli in termini di percentuale. Infatti nella macroarea *Valle dell' Evançon* si sono registrati solo il 9,1% delle compravendite, e nella macroarea *Grand Combin* solo il 2,3% dell'intera Regione. Molto più significativo è il dato della macroarea *Valdigne* con il + 22,1% delle compravendite rispetto al 2017. Questa macroarea, composta solo da 5 Comuni, rappresenta il 18,80% di tutte le compravendite avvenute nel corso del 2018, ed è seconda solo al Capoluogo di Regione. Altra macroarea importante è quella de *La Plaine* dove si sono verificate, nel corso del 2018, il 14,3% delle compravendite. Sono, come già detto, i Comuni limitrofi al Capoluogo, che nel corso del 2018 hanno registrato una flessione del -0,8% delle transazioni.

Le quotazioni rappresentate nella **Tabella 3** 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 3.500 €/m<sup>2</sup>. In questa macroarea è presente il Comune di Courmayeur con una quotazione media di circa 5.431 €/m<sup>2</sup> 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 del Lys circa 1.891 €/m<sup>2</sup>, Valle del Marmore con 2.120 €/m<sup>2</sup> e Valle dell'Evançon, intorno ai 2.249 €/m<sup>2</sup>. Tutte queste macroaree sono influenzate dalla presenza di Comuni con forte vocazione turistica come Gressoney Saint Jean con una quotazione media di 2.500 €/m<sup>2</sup>, Valtourneche, 2.510 €/m<sup>2</sup>, e Ayas 3.030 €/m<sup>2</sup>.

L'analisi dell'andamento del settore residenziale, nel 2017, prosegue col dettaglio della città di Aosta e a tal fine nella **Tabella 4** sono riportati i valori di NTN, IMI e quotazione media per ciascuna zona OMI del capoluogo.

Il maggior numero di transazioni, 123, 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 2018 n.339 NTN, con un decremento rispetto al 2017 del -11,7%. La zona OMI con la quotazione media maggiore è stata la *D11 – collinare residenziale* con circa 1.974 €/m<sup>2</sup>. La zona OMI con il minor numero di transazioni normalizzate è stata la zona *R1- Residuale montana* con solo 1 compravendita nel corso del 2018. Nelle 3 zone centrali B1, B2, e B3 si sono registrate in totale 58 transazioni normalizzate, con una flessione rispetto al 2017 di circa il -26%. Nella **FIGURA 2**: è evidenziata la distribuzione del NTN. Relativamente all'IMI, dalla **Tabella 4** risulta che il valore maggiore si è registrato nelle zone C2 con 2,16%, D12 con 1,93%, e B3 con 1,59%. Complessivamente l'IMI del capoluogo, che indica il rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, si attesta nel 2018 a 1,62%. Nella **FIGURA 3** si rappresenta la distribuzione dell'indice IMI nelle diverse zone OMI.

Infine in **FIGURA 4** è mostrato il differenziale delle quotazioni al 2018 per ciascuna zona OMI rispetto al valore medio della città.

La zona OMI *D11* che presenta la quotazione media più elevata mostra un differenziale rispetto alla media comunale di 1,12. La zona OMI con la quotazione media minore nel 2018 è la *R1 – residuale montana* e presenta un differenziale di 0,47. Nella zona D4 – Industriale sud – Area Cogne, non sono presenti fabbricati con destinazione residenziale.

## La Regione – Valle d'Aosta

Figura 6: Macroaree regionali

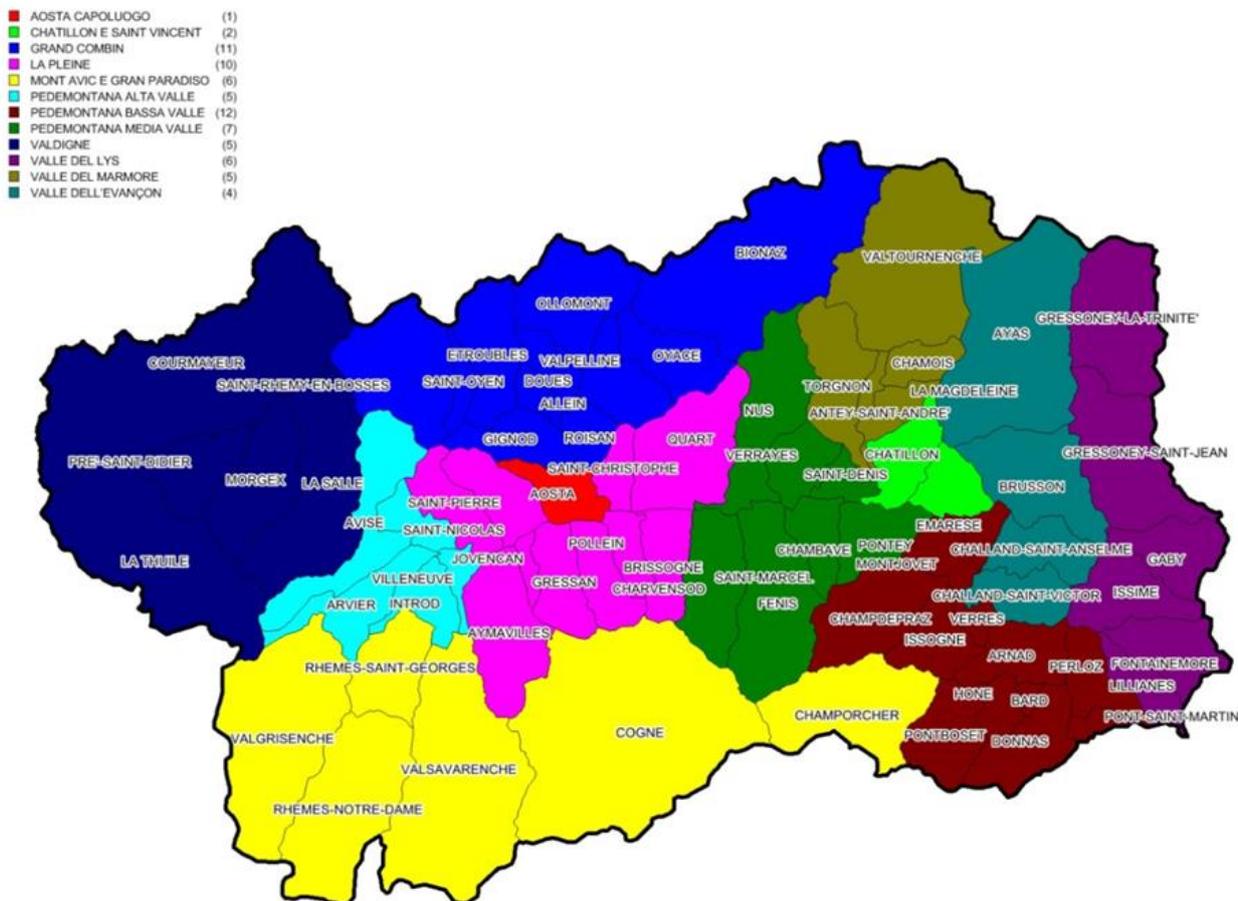


Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CHATILLON E SAINT VINCENT	99	4,6%	5,8%	1,22%	0,05
GRAND COMBIN	39	-53,4%	2,3%	0,63%	-0,73
LA PLAINE	240	-0,8%	14,3%	1,23%	-0,02
MONT AVIC E GRAN PARADISO	62	5,2%	3,7%	1,01%	0,05
PEDEMONTANA ALTA VALLE	22	-29,1%	1,3%	0,60%	-0,25
PEDEMONTANA BASSA VALLE	104	23,0%	6,2%	0,78%	0,14
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	91	25,2%	5,4%	1,09%	0,21
VALDIGNE	317	22,1%	18,8%	1,62%	0,29
VALLE DEL LYS	67	-11,1%	3,9%	1,00%	-0,13
VALLE DEL MARMORE	154	-10,4%	9,1%	1,26%	-0,15
VALLE DELL'EVANÇON	154	34,3%	9,1%	1,46%	0,37
<b>AOSTA Comune</b>	<b>339</b>	<b>-11,7%</b>	<b>20,1%</b>	<b>1,62%</b>	<b>-0,22</b>
<b>REGIONE VALLE D'AOSTA</b>	<b>1.687</b>	<b>0,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,25%</b>	<b>0,01</b>

Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CHATILLON E SAINT VINCENT	1.323	-1,91%	99,74
GRAND COMBIN	1.092	-0,33%	109,84
LA PLAINE	1.491	0,03%	107,27
MONT AVIC E GRAN PARADISO	1.690	-0,31%	114,14
PEDEMONTANA ALTA VALLE	1.173	0,54%	104,44
PEDEMONTANA BASSA VALLE	1.093	-0,96%	111,72
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	1.131	-0,30%	109,24
VALDIGNE	3.500	1,66%	147,34
VALLE DEL LYS	1.891	0,50%	111,61
VALLE DEL MARMORE	2.120	-0,26%	112,57
VALLE DELL'EVANÇON	2.249	2,08%	132,53
<b>AOSTA Comune</b>	<b>1.639</b>	<b>-0,58%</b>	<b>94,09</b>
<b>REGIONE VALLE D'AOSTA</b>	<b>1.851</b>	<b>0,40%</b>	<b>116,91</b>

## Il comune – Aosta

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO NORD	10	-56,9%	1,24%	1.674	-2,0%
B2	ASSE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO	19	-22,4%	1,48%	1.955	0,0%
B3	CENTRO STORICO SUD	19	13,1%	1,59%	1.715	-4,2%
C2	FASCIA SEMICENTRALE EST	70	1,4%	2,16%	1.759	0,0%
C11	FASCIA SEMICENTRALE OVEST NORD	123	-1,3%	1,54%	1.722	-1,0%
D4	INDUSTRIALE SUD (AREA COGNE)	0	-100,0%	0,00%	-	-
D10	COLLINARE ALTA	2	-50,0%	0,40%	1.621	0,0%
D11	COLLINARE RESIDENZIALE	72	-3,6%	1,71%	1.974	-1,7%
D12	FASCIA PERIFERICA OVEST SUD	15	-45,5%	1,93%	1.883	2,3%
E1	COLLINARE ALTA FRAZIONI ARPUILLES EXCENEX ENTREBIN	5	-61,5%	0,84%	1.084	0,0%
R1	RESIDUALE MONTANA	1	-50,0%	0,97%	820	0,0%
nd	nd	2	0,0%	2,67%	-	-
	<b>AOSTA</b>	<b>339</b>	<b>-11,7%</b>	<b>1,62%</b>	<b>1.763</b>	<b>-1,0%</b>

Figura 7: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

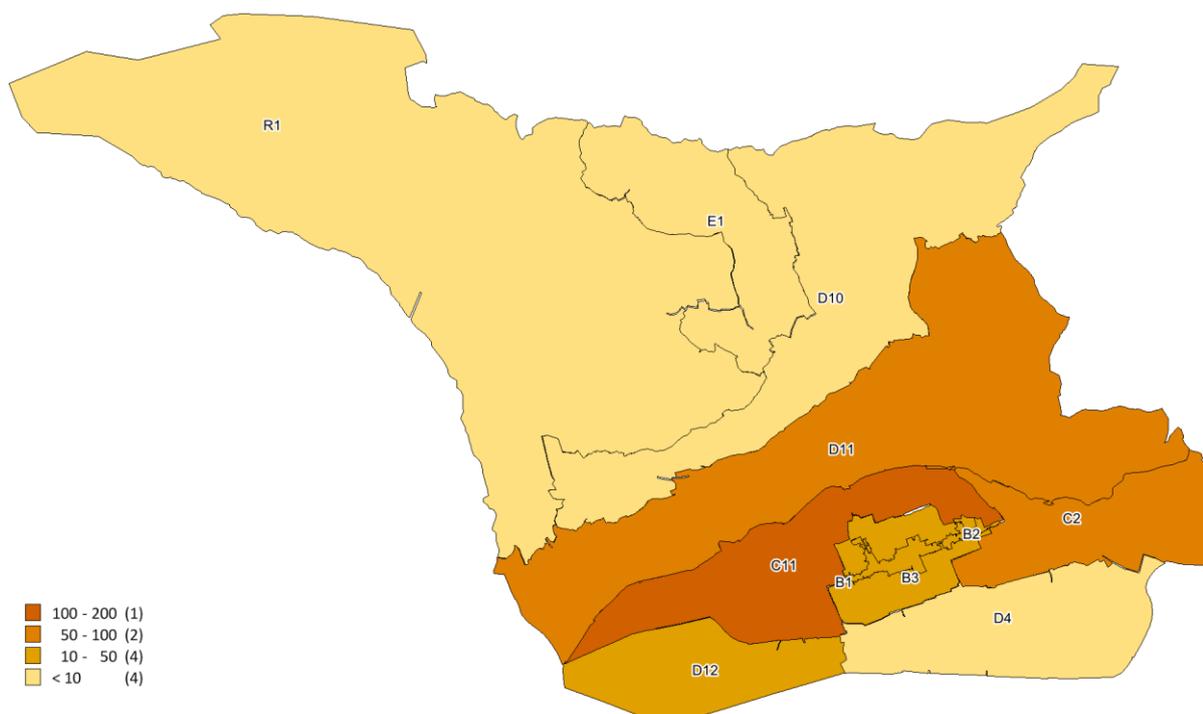


Figura 8: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

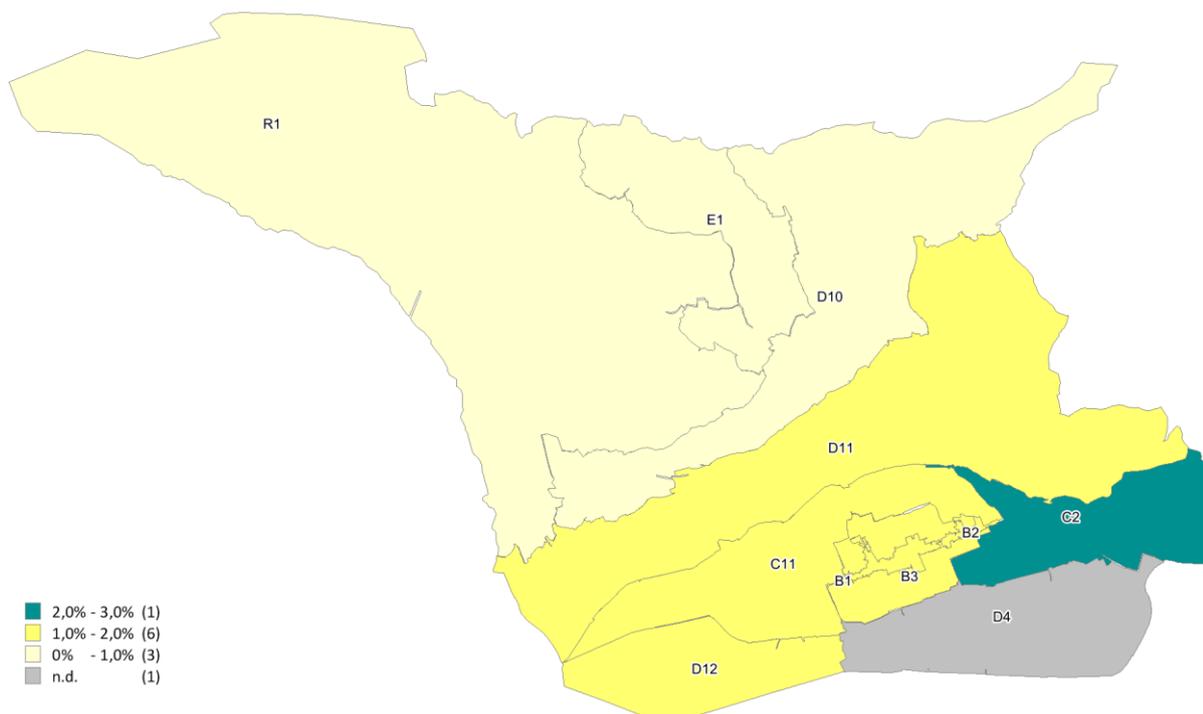
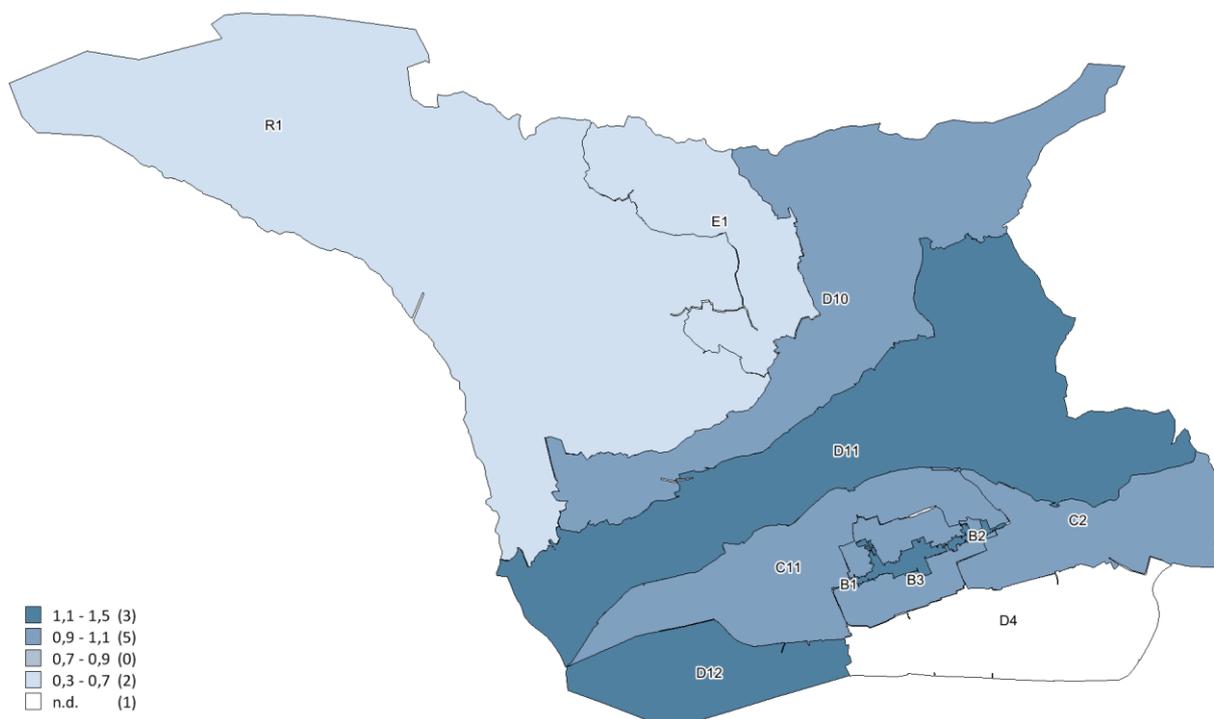


Figura 9: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI



## 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 .....	3
Figura 3: Distribuzione NTN nei comuni della regione .....	3
Figura 4: Distribuzione IMI nei comuni della regione .....	4
Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	5
Figura 6: Macroaree regionali .....	9
Figura 7: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI .....	11
Figura 8: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI .....	12
Figura 9: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI .....	12

## Indice delle Tabele

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 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	4
Tabella 4: Variazione % NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	5
Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	5
Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	9
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	10
Tabella 8: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	11