



FOCUS CUNEO

Seminario ASPESI Cuneo di presentazione del III rapporto di immobiliare.it sul mercato di Cuneo e della Provincia Granda

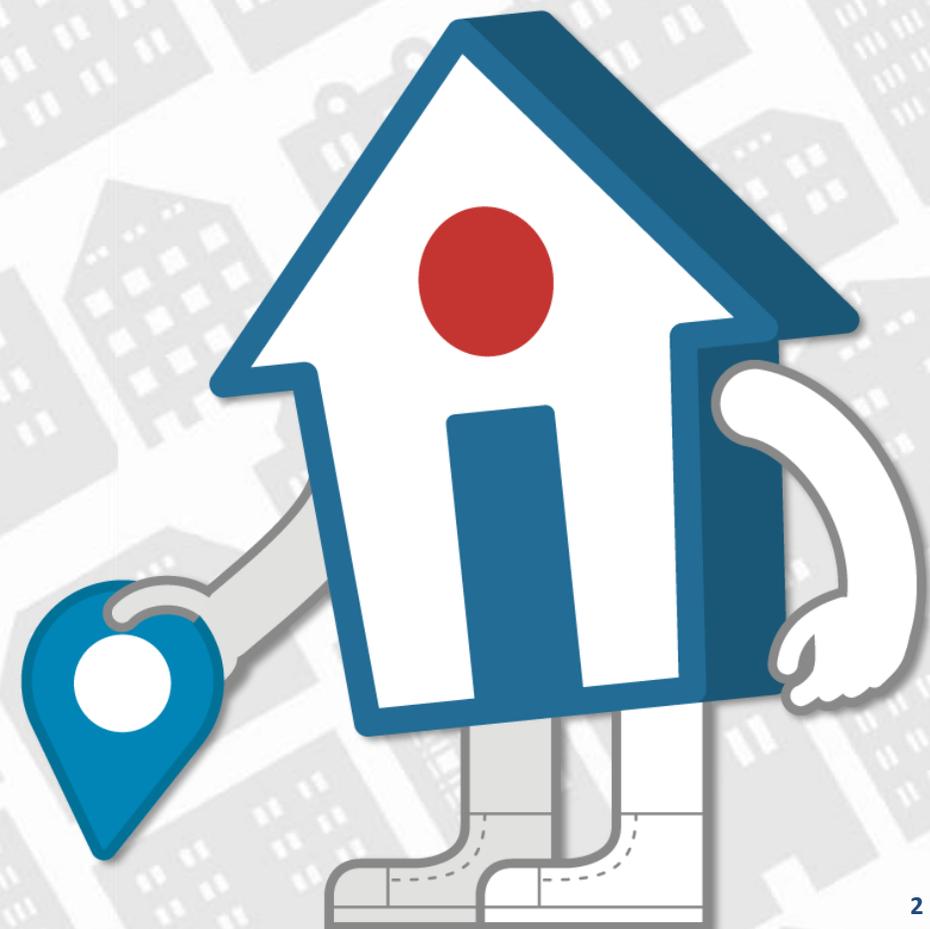
LUNEDI' 22 APRILE 2024

ORE 16.15

**Spazio Incontri - Fondazione Cassa
di Risparmio di Cuneo - Via Roma 15**



Facciamo il punto...



Cosa ci ha detto la pandemia?

**IO SONO
RESPONSABILE**



RESTO A CASA

#IORESTOACASA

CORONAVIRUS, INSIEME POSSIAMO FERMAR

 REGIONE PIEMONTE  PIEMONTE  CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE



COMUNE DI SESTO FIORENTINO

#stateacasa

GLI EFFETTI DEL
TERZO DECRETO
"CORONAVIRUS"
DPCM 9 MARZO 2020

RAGAZZI
NON RISCHIATE
STATE IN CASA.

FATELO PER VOI
E PER GLI ALTRI.



Coronavirus. Fermiamolo insieme.
#fermiamoloinsieme

 Regione Lombardia

SE TI VUOI BENE
**RIMANI
A CASA.**

METTI IL VIRUS
ALLA PORTA.

Coronavirus.
Fermiamolo insieme.

 REGIONE PIEMONTE

È aumentato il tempo che passiamo nelle nostre case

Rispetto Pre-Pandemia

+68%

tempo in casa

con attività che prima non facevamo



Guardare video/film/serie tv
+42%



Pranzare a casa
+33%



Cenare a casa
+36%



Lavorare
+31%



Fitness, tenersi in forma
+26%

Ma poi lo scenario è cambiato...

2022

- **Viverci, non solo abitare**
- **Prezzi ai minimi dal 2000**
- **Mutui vantaggiosi**

	2019	2022	var.
Acquisto Prima Casa	330.500	284.000	-14%
Sostituzione Prima Casa	153.000	345.500	126%
Seconda casa	84.500	119.000	41%
Casa a reddito	37.000	36.500	-1%
	605.000	785.000	30%

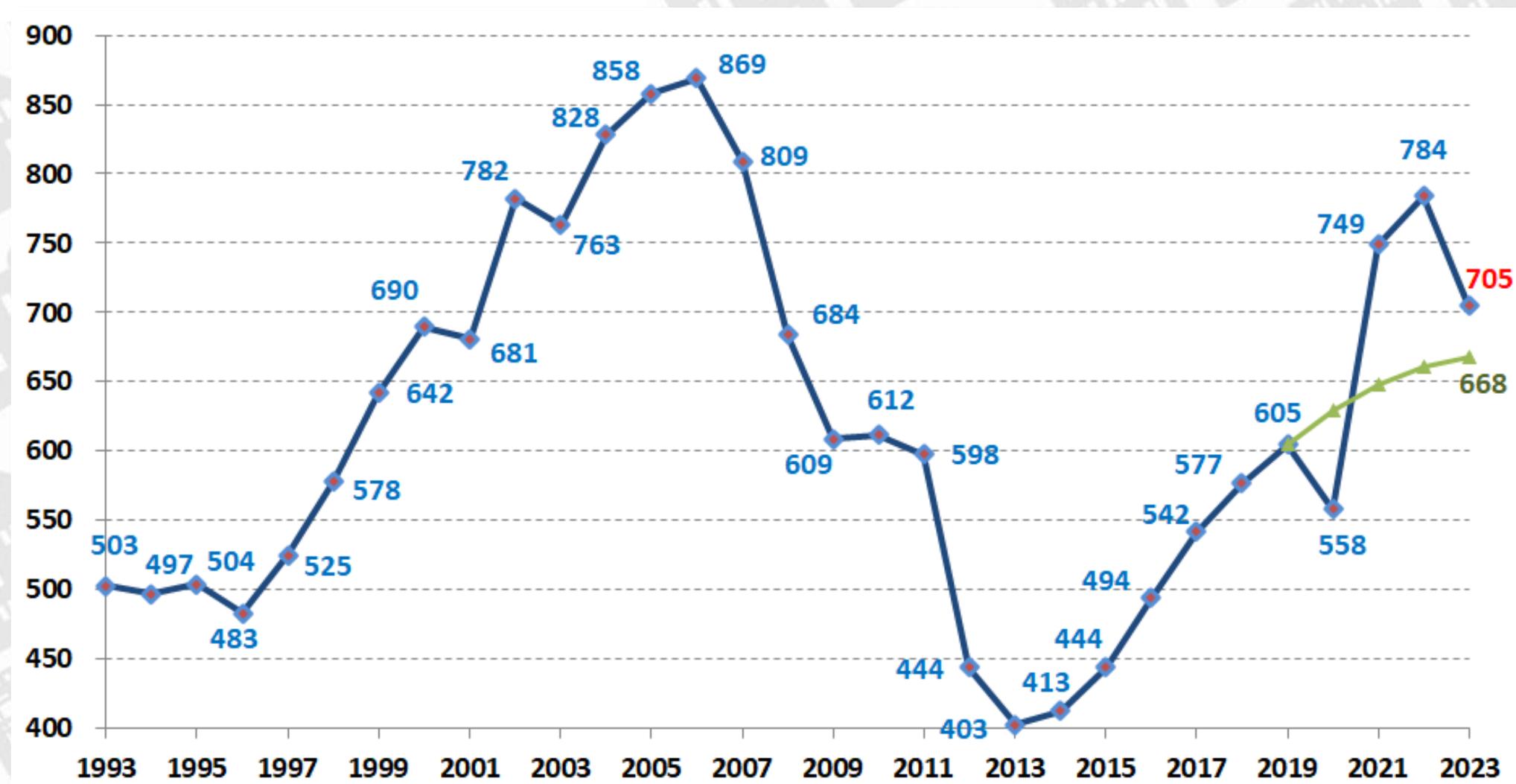
2023

- **Famiglie con meno risparmi**
- **Immobili «peggiori» e più costosi**
- **Difficile accesso al credito**

	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2019	138.641	159.792	137.243	168.492	604.168
2020	117.352	116.303	141.462	183.605	558.722
2021	162.419	201.743	172.475	212.740	749.377
2022	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486
	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%
2023	166.745	184.110	157.024	201.623	709.502
	-8,3%	-16,0%	-10,4%	-3,2%	-9,6%

L'inizio della discesa?

Compravendite Residenziale ('000)



Ora sotto attenzione...



Gli edifici nell'UE sono responsabili del 40% del nostro consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas serra



Edifici per classe energetica



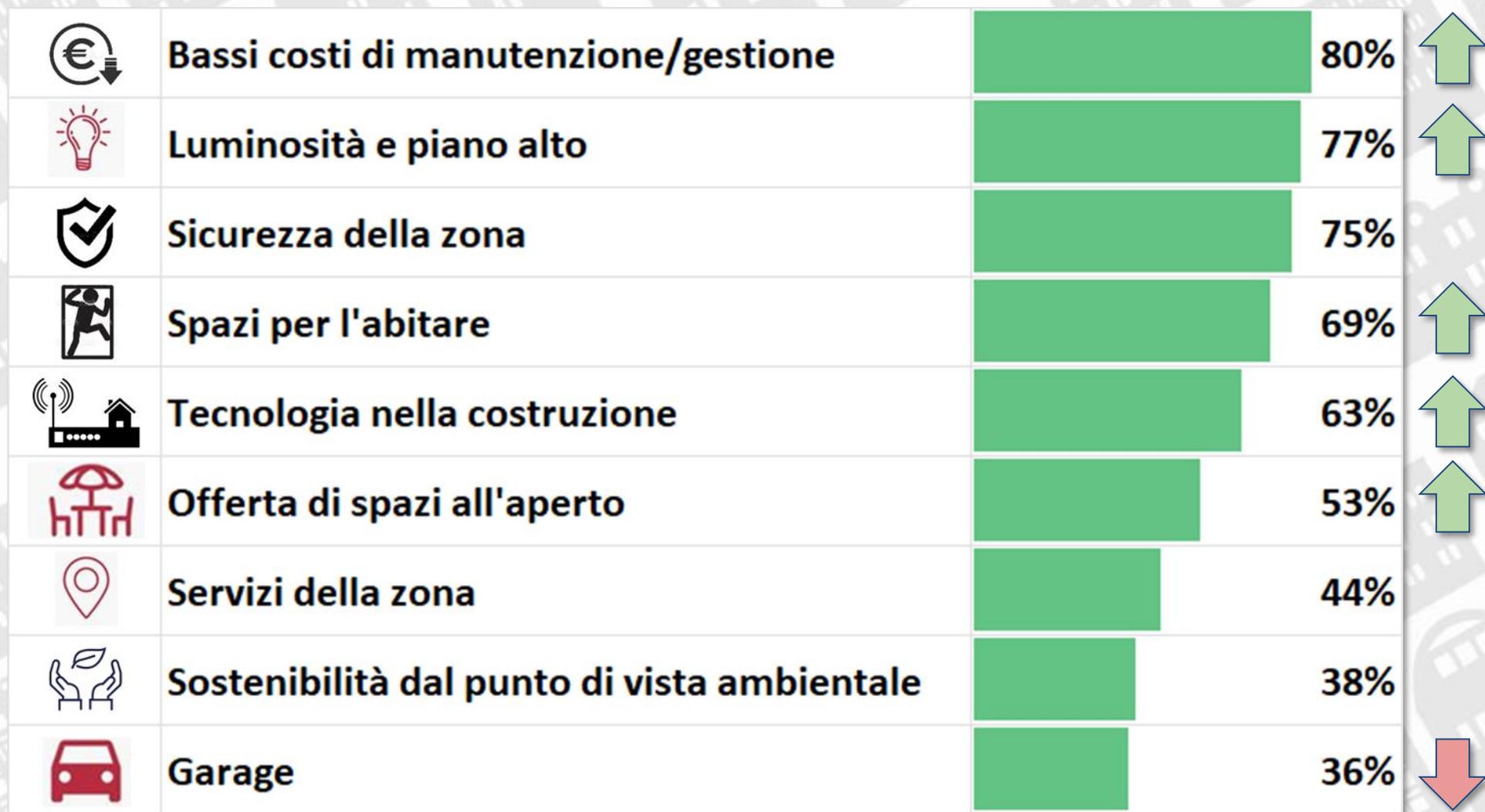
Classe	Edifici		Alloggi
A	678.000	5%	2.041.000
B	288.000	2%	811.000
C	523.000	4%	1.481.000
D	1.269.000	10%	3.597.000
E	2.119.000	17%	5.960.000
F	3.158.000	25%	8.922.000
G	4.465.000	36%	12.590.000
	12.500.000		35.402.000

7/12/23 - Riunione del Trilogo: Parlamento, Consiglio e Commissione

Si è stabilito che ogni Stato membro produca normative al fine di:

- ridurre del 16% i consumi delle case private entro il 2030
- e del 22% entro il 2035

Elementi importanti nella scelta dell'abitazione





«La casa nonostante tutto»

- La proprietà della casa fa sentire l'83% **più sicuri e stabili**

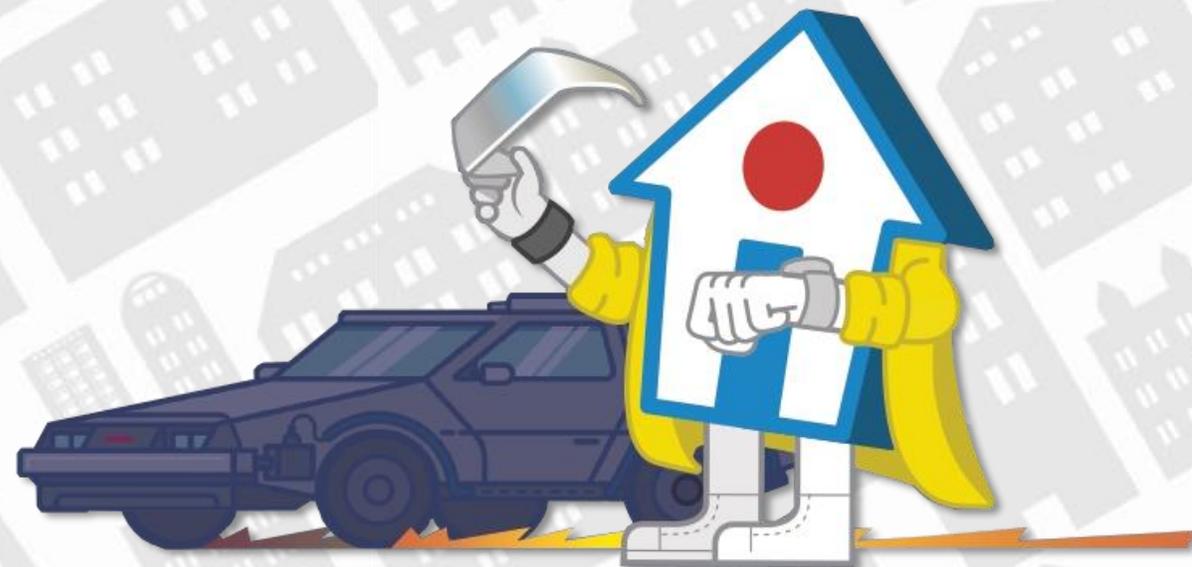


«La ricchezza dei meno abbienti è il possesso della casa»

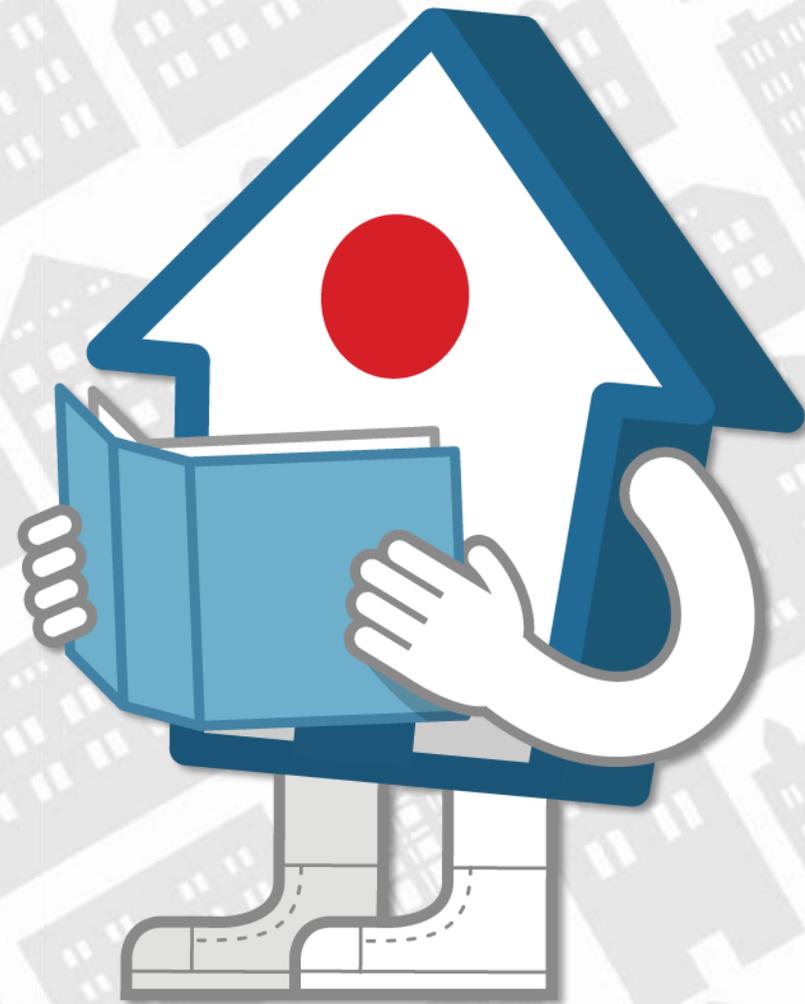
- Queste famiglie contano principalmente sulla proprietà dell'abitazione

 immobiliare.it	'23 vs '22	'24 vs '23
Visite Annunci	+6%	+16%
Salvataggi annunci	-5%	+18%
Contatti specifici	-22%	+8%
Telefonate	-26%	+4%

- Offerta più ampia
- Ricerche in crescita
- Prezzo verso la stabilità
- Tassi mutuo in discesa



Territori...



Popolazione residente...



Compravendite Residenziale

Cuneo Comune	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2019	146	163	194	198	701
2020	150	116	145	185	596
2021	177	183	181	236	777
2022	171	220	183	203	777
	-3,4%	20,2%	1,3%	-14,0%	0,0%
2023	164	156	120	198	638
	-3,8%	-29,0%	-34,8%	-2,3%	-17,9%

+11% vs '19

-9% vs '19

Il capoluogo raccoglie solo l'8% delle compravendite (media Italia: 32%)

Cuneo resto Prov.	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Anno
2019	1.304	1.587	1.433	1.879	6.203
2020	1.240	1.148	1.637	2.084	6.108
2021	1.726	2.110	1.967	2.422	8.226
2022	1.912	2.185	1.895	2.252	8.244
	10,8%	3,6%	-3,7%	-7,1%	0,2%
2023	1.707	1.942	1.615	2.245	7.509
	-10,7%	-11,1%	-14,8%	-0,3%	-8,9%

+33% vs '19

+21% vs '19

Dinamica dei prezzi - Vendita



Prezzo medio vendita
(€/m²)

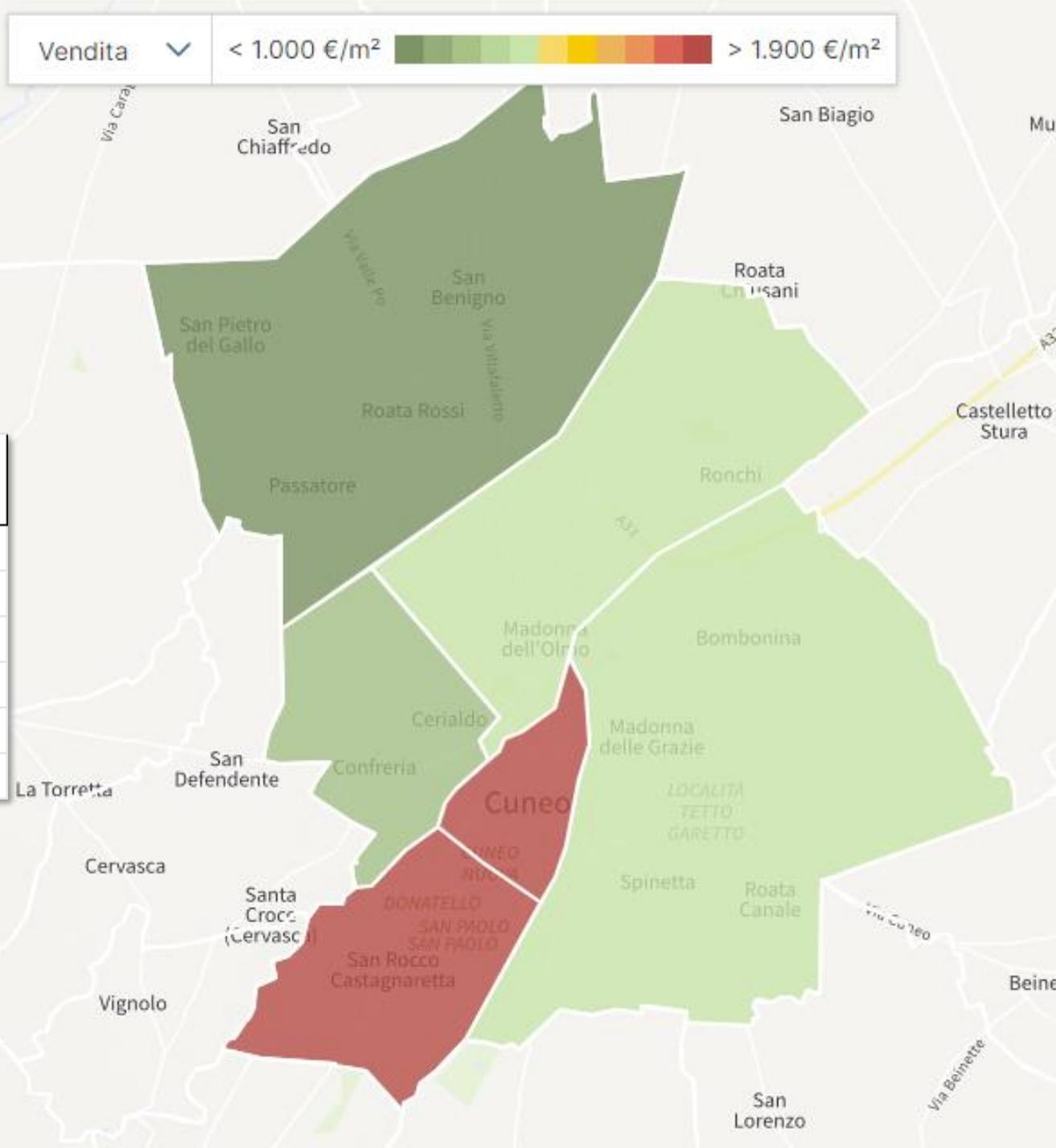


Capoluogo



Città di Cuneo

Zone	Vendita (€/m ²)
Donatello, San Paolo, San Rocco Castagnaretta	2.114 €
Centro Città	2.077 €
Madonna delle Grazie, Borgo Gesso, Spinetta	1.374 €
Madonna dell'Olmo, Ronchi	1.329 €
Cerialdo, Confreria	1.218 €
Roata Rossi, Passatore, San Benigno	954 €

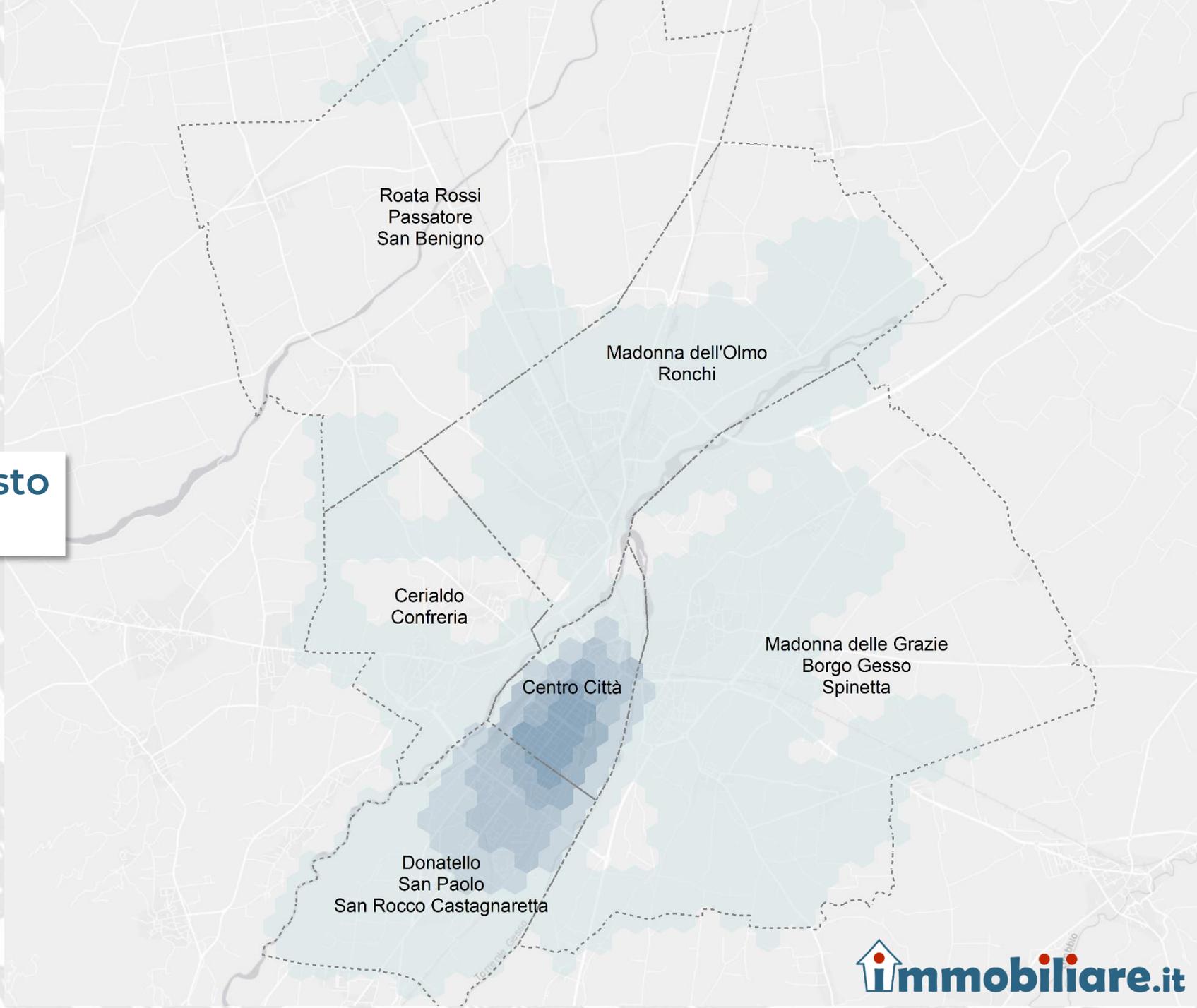


Attrattività



Città di Cuneo

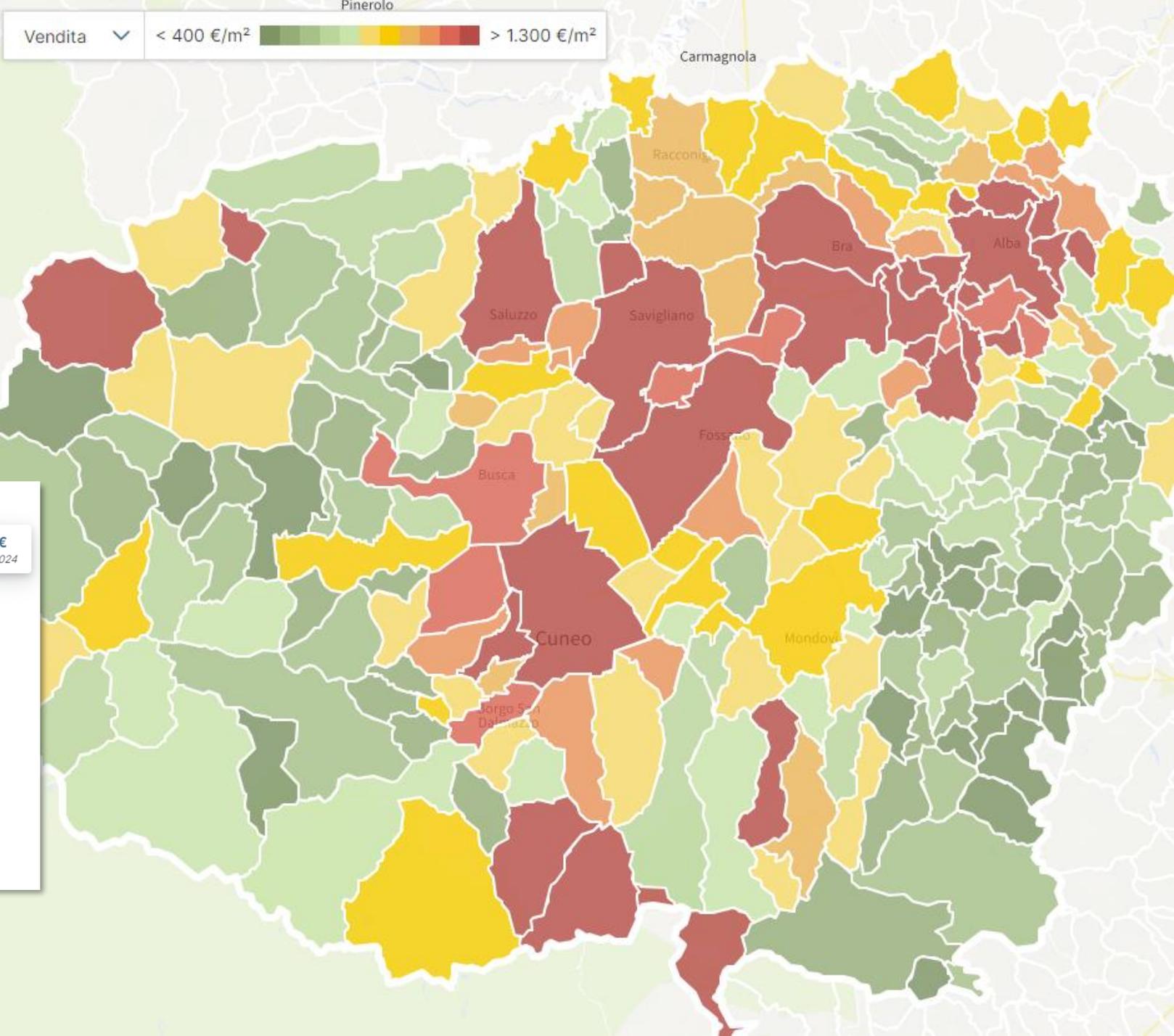
Interesse per Acquisto
1° Trimestre '24



Provincia



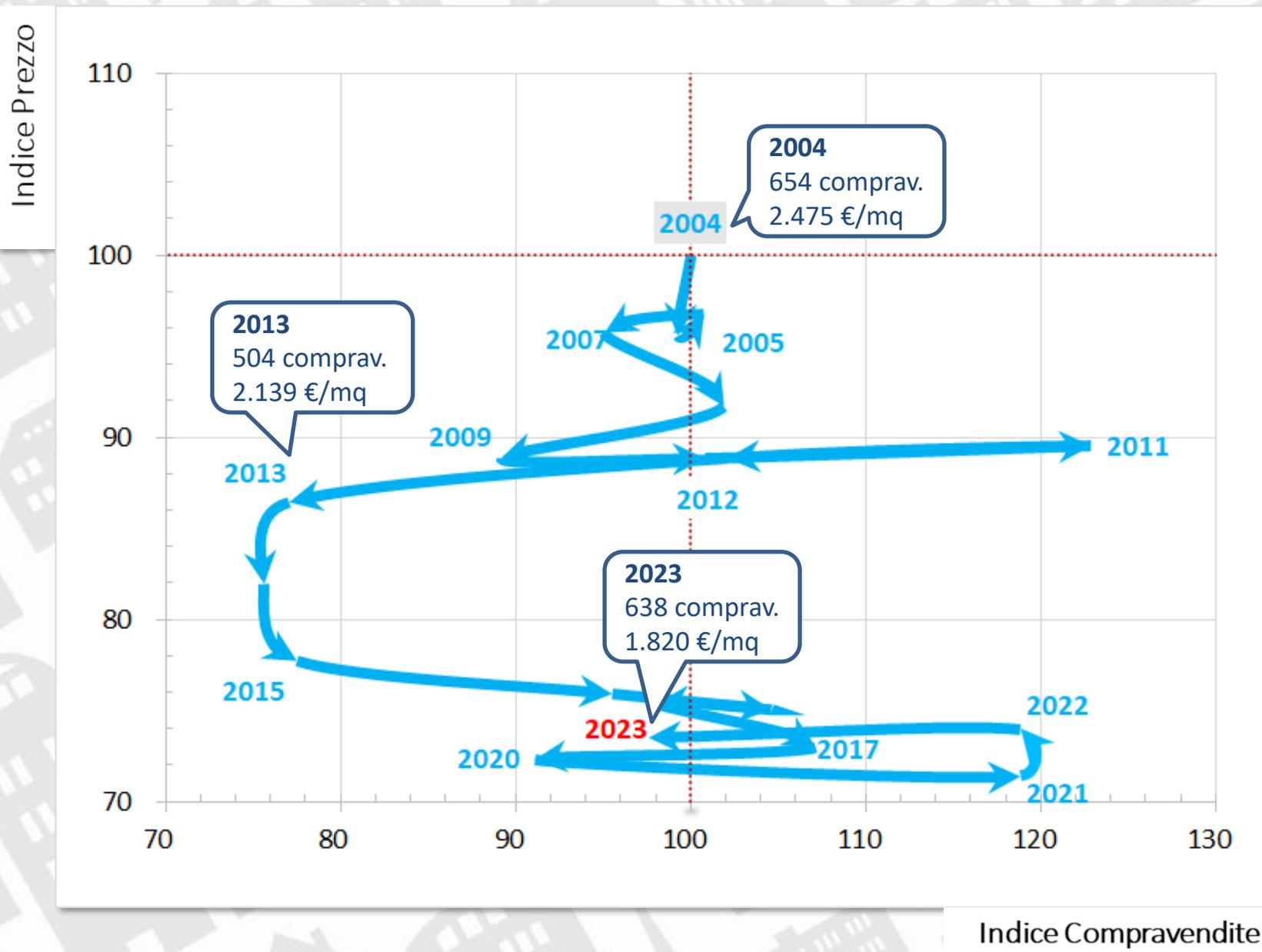
Provincia di Cuneo



Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite



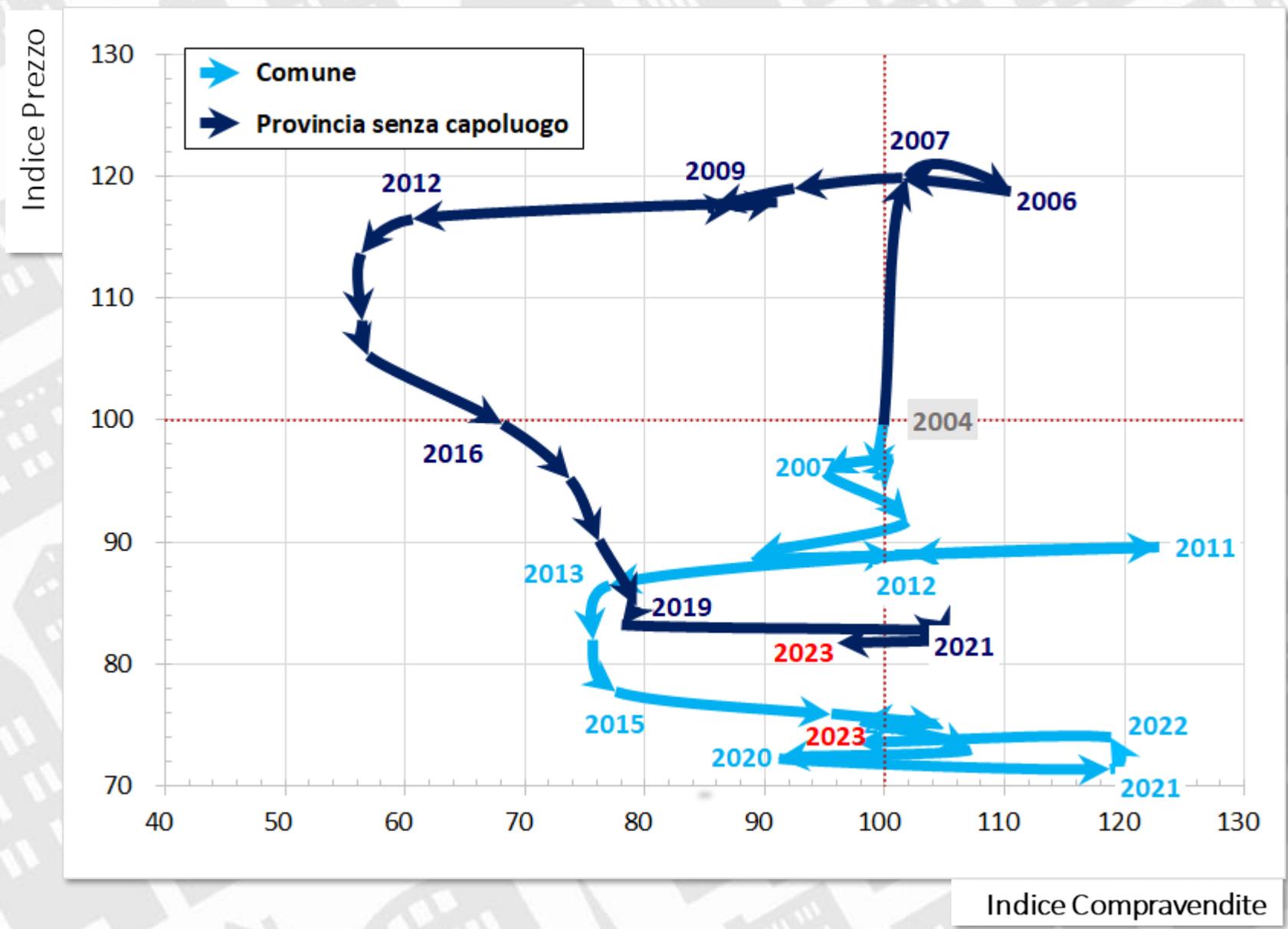
Città di Cuneo



Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite



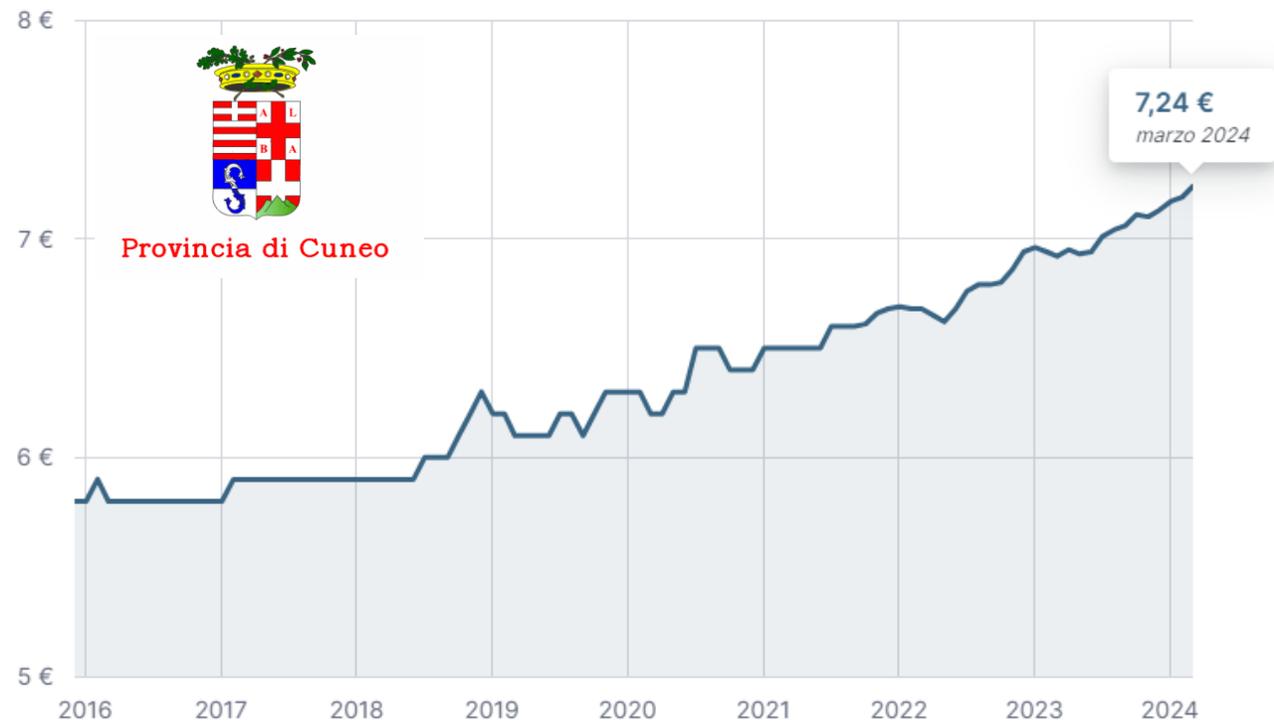
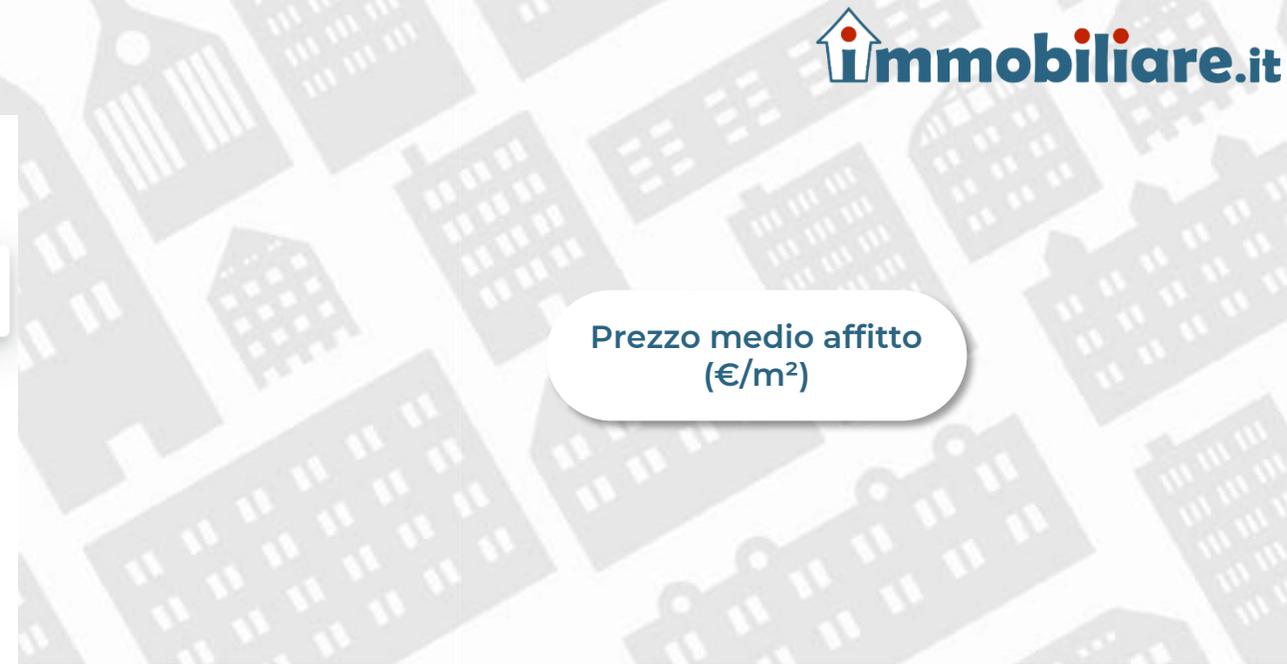
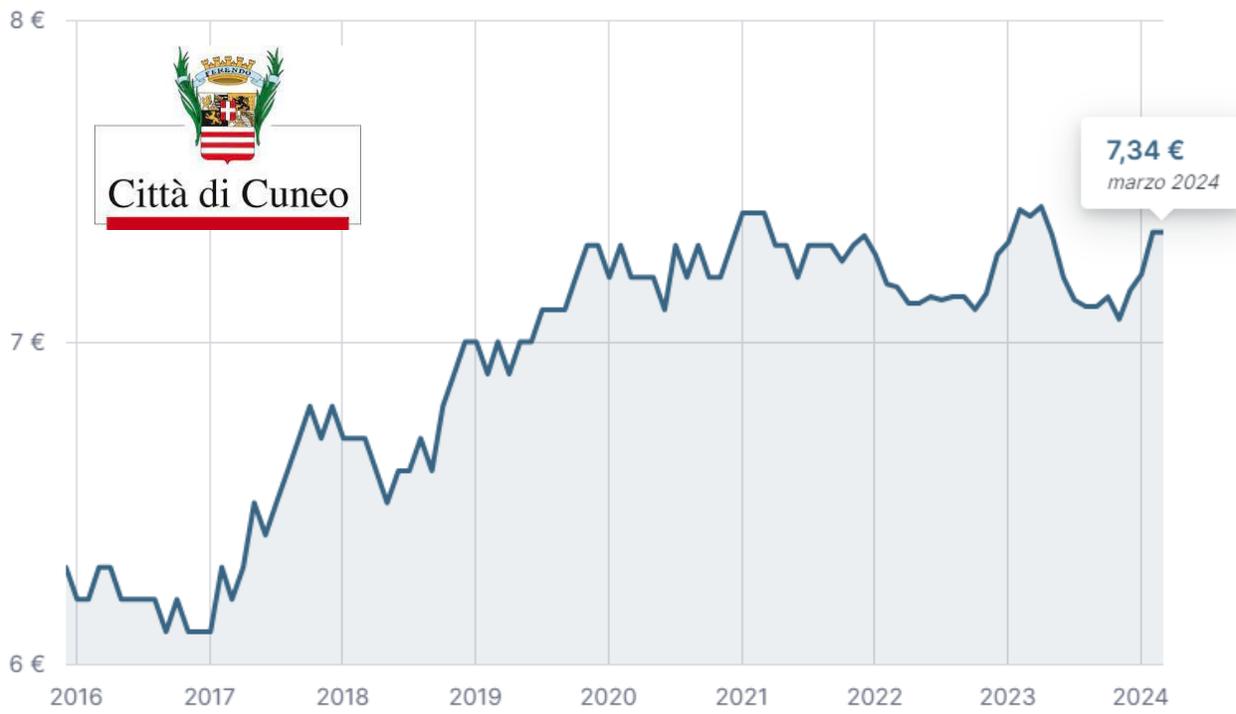
Provincia di Cuneo



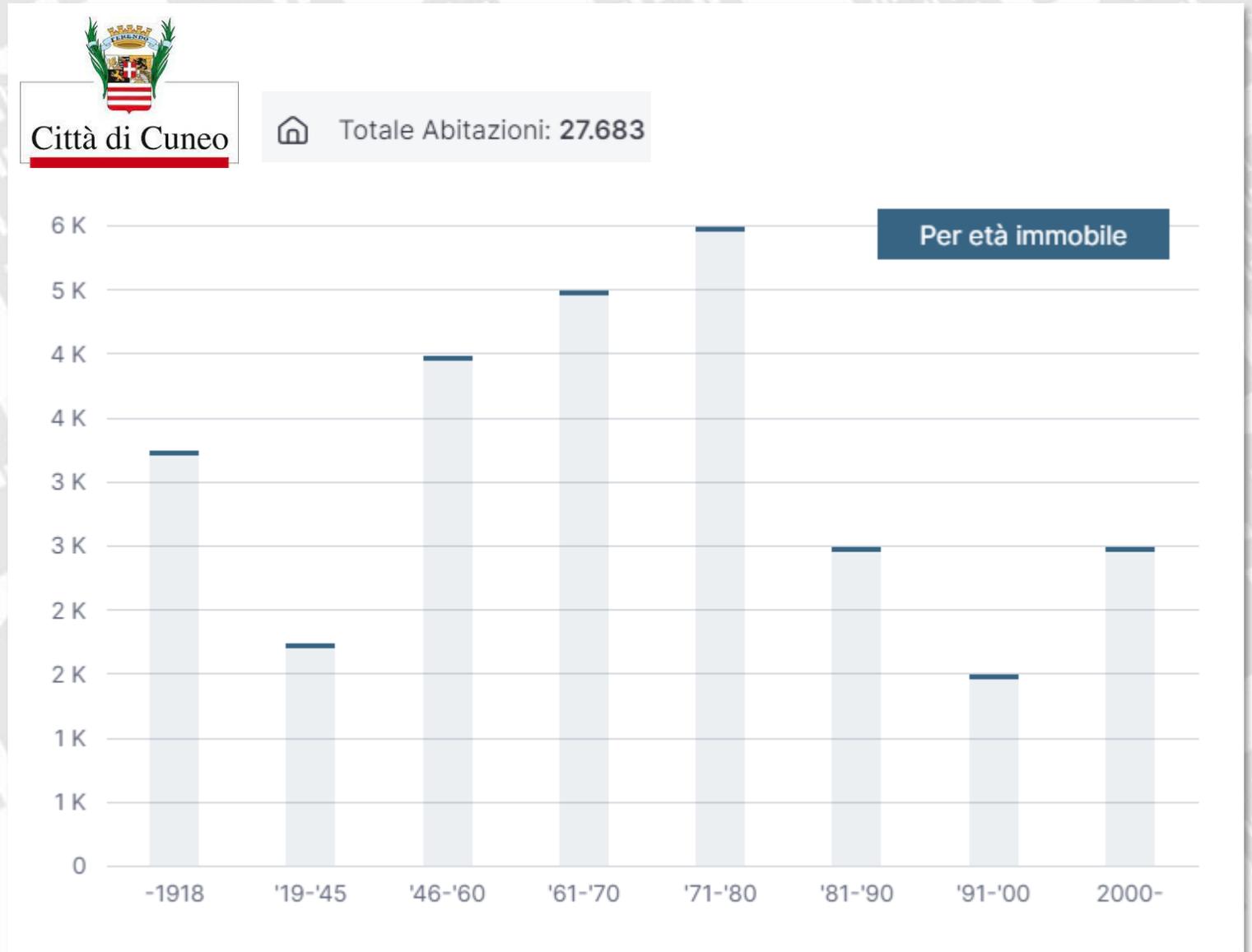
Cuneo	Delta offerta (su 12 mesi)		Delta prezzo (su 12 mesi)				Delta domanda (su 12 mesi)	
	Vendita	Affitto	Vendita		Affitto		Vendita	Affitto
Comune	9,8%	-12,5%	1.938 €	1,2%	7,3 €	1,7%	-3,0%	13,6%
Provincia senza capoluogo	7,5%	-9,8%	1.365 €	0,9%	7,2 €	6,8%	3,7%	16,0%

	2019		2024	
	Ricerca	% richiesta	Ricerca	% richiesta
Cuneo	Bilocale Affitto	26%	Bilocale Affitto	31%
	Trilocale Vendita	18%	Trilocale Affitto	23%
	Trilocale Affitto	13%	Quadrilocale Affitto	14%
	Quadrilocale Affitto	12%	Monolocale Affitto	9%
	Quadrilocale Vendita	9%	Quadrilocale Vendita	7%

Dinamica dei prezzi - Locazione



Polarizzazione dei prezzi



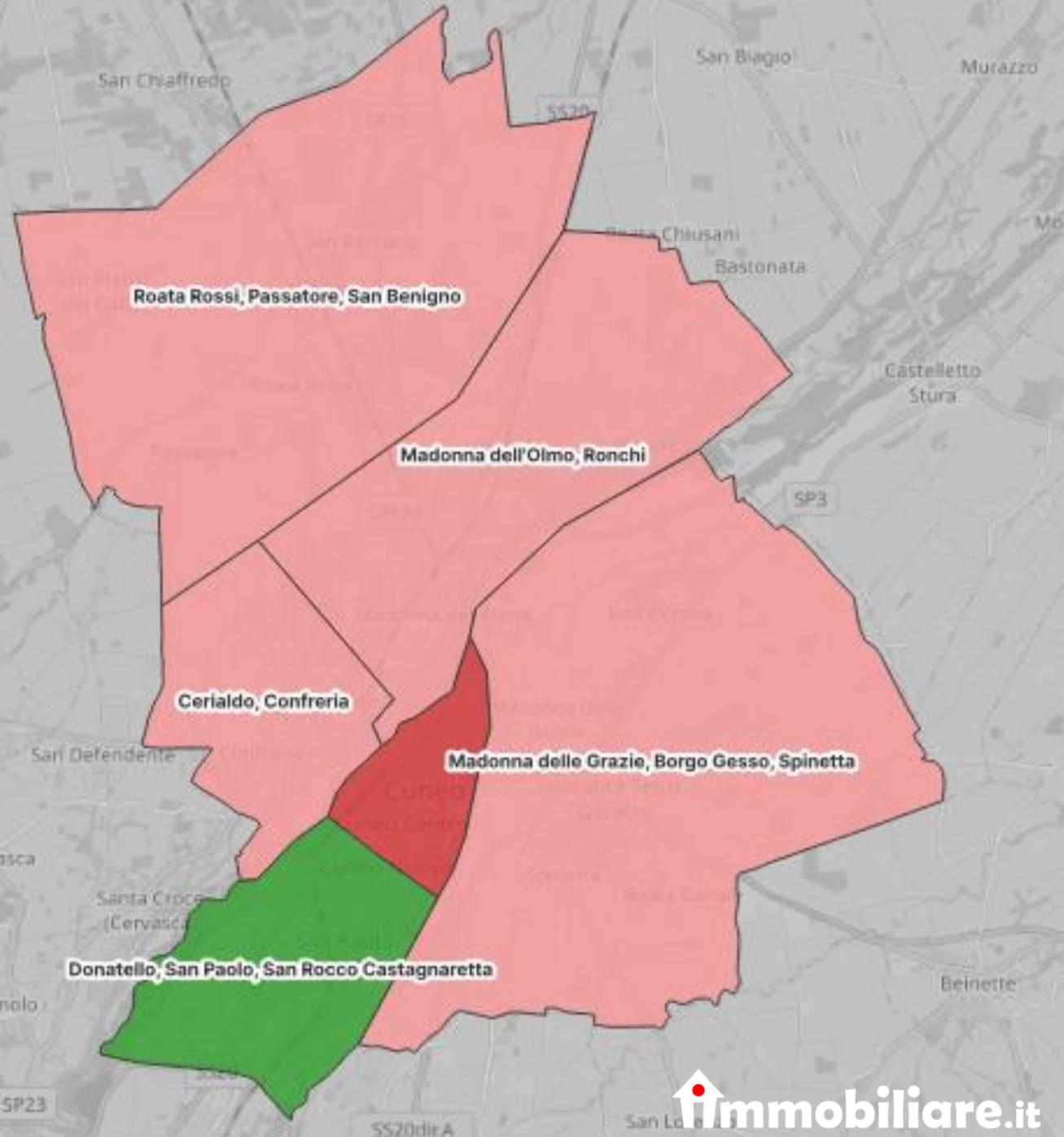
Offerta per classe energetica...



Città di Cuneo

% Classe energetica A-B

-  < 10%
-  10% - 20%
-  > 20%



Prezzi per classe energetica...

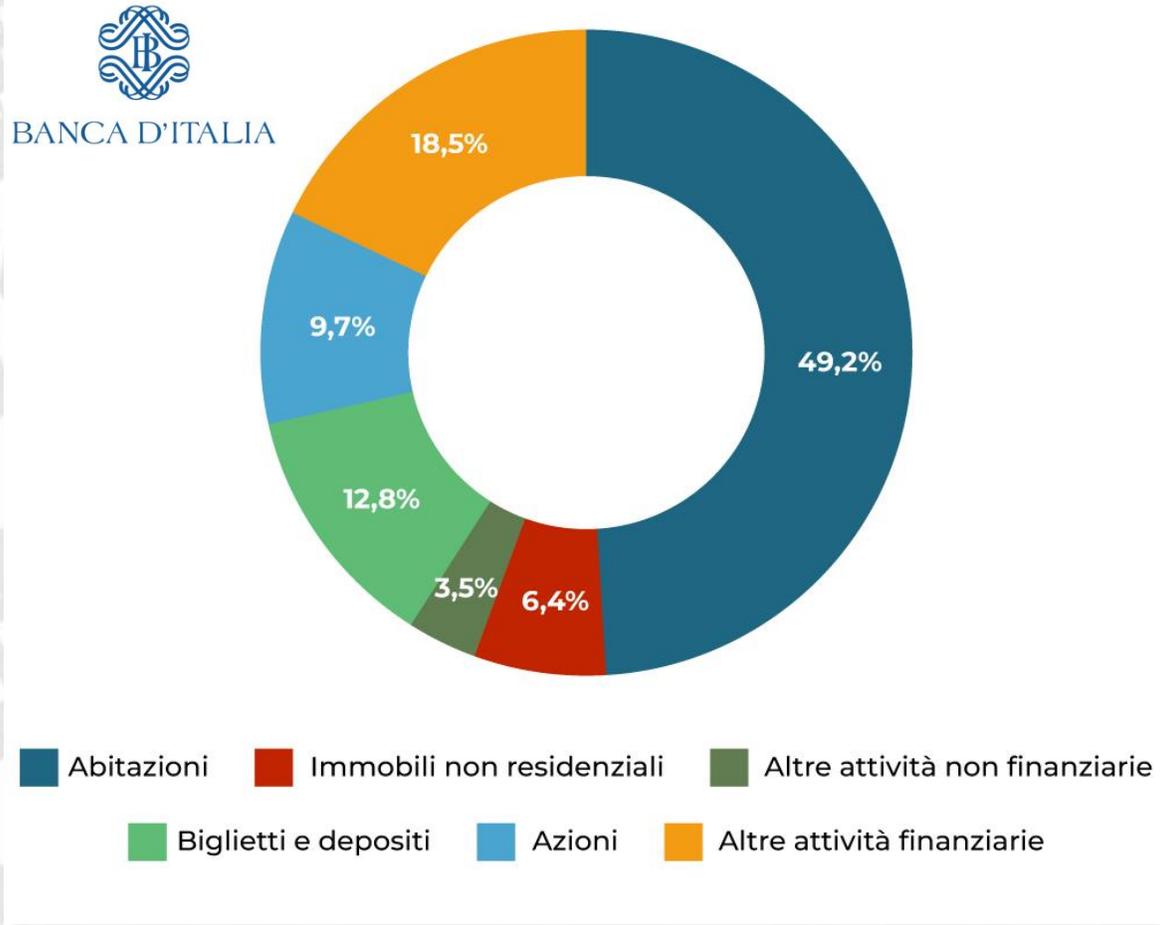


Città di Cuneo

CUNEO	Quartieri	Prezzo_mq			Diff. (%) Nuovo - Da riqualif.
		Nuovo (A, B)	Usato (C, D, E)	Da riqualificare (F, G)	
	Centro Città	3.249 €	2.140 €	1.827 €	78%
	Donatello, San Paolo, San Rocco Castagnaretta	3.015 €	1.937 €	1.608 €	88%
	Madonna delle Grazie, Borgo Gesso, Spinetta	2.039 €	1.584 €	1.027 €	99%
	Madonna dell'Olmo, Ronchi	2.055 €	1.398 €	1.004 €	105%
	Cerialdo, Confreria	1.944 €	1.339 €	994 €	96%
	Roata Rossi, Passatore, San Benigno	-	1.233 €	912 €	-
	COMUNE	2.717 €	1.881 €	1.490 €	82%

Rank	Capoluogo	Abitazioni iscritte in catasto	Abitazioni occupate in %	Differenza dal '13
1	Prato	83.636	94,2	5,6
2	Livorno	77.903	90,8	3,9
3	Reggio Emilia	85.057	89,4	6,5
4	Bologna	229.301	88,4	6,2
5	Roma	1.451.850	88,2	6,9
56	Cuneo	32.410	79,7	2,5
57	Macerata	22.981	79,7	-0,1
58	Lecce	56.731	79,6	12,5
92	Enna	18.385	59,4	-0,7
93	Agrigento	40.864	58,9	3,6





Risparmio famiglie italiane

- quasi 10.000 miliardi
- di cui 60% investito in immobili

L'acquisto della casa come previdenza integrativa

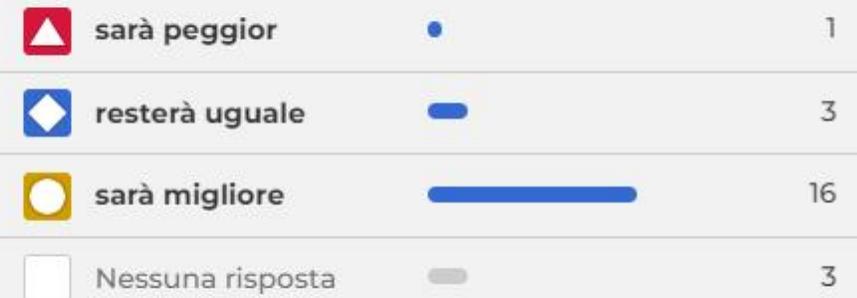




1-Sondaggio Mercato immobiliare di Cuneo, rispetto a prima della pandemia, oggi...



2-Sondaggio Il mercato immobiliare di Cuneo tra due anni....



3 -Sondaggio Quale problematica frena gli investimenti nel capoluogo?



	Basso valore dell'area		7
	Lentezza burocratica		4
	Vincoli alla costruzione		2
	Mancanza di risorse economiche		7
	Nessuna risposta		3

4 -Sondaggio In quale ambito intervenire per rendere attrattivi il territorio?



	Mobilità e trasporti		5
	Infrastrutture tecnologiche, connettività		2
	Riqualificazione urbana		8
	Sviluppo turistico		4
	Valorizzazione poli logistici		1
	Nessuna risposta		3

5 -Sondaggio Nuovo intervento a Cuneo, investireste in...



<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale tradizionale	<div style="width: 20%;"></div>	5
<input checked="" type="checkbox"/>	Commerciale - Negozi	<div style="width: 5%;"></div>	2
<input checked="" type="checkbox"/>	Terziario - Uffici	<div style="width: 2%;"></div>	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Innovativo (studentati, senior living, build to rent, hotellerie, ...)	<div style="width: 40%;"></div>	12
<input type="checkbox"/>	Nessuna risposta	<div style="width: 0%;"></div>	3