



FOCUS CUNEO

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

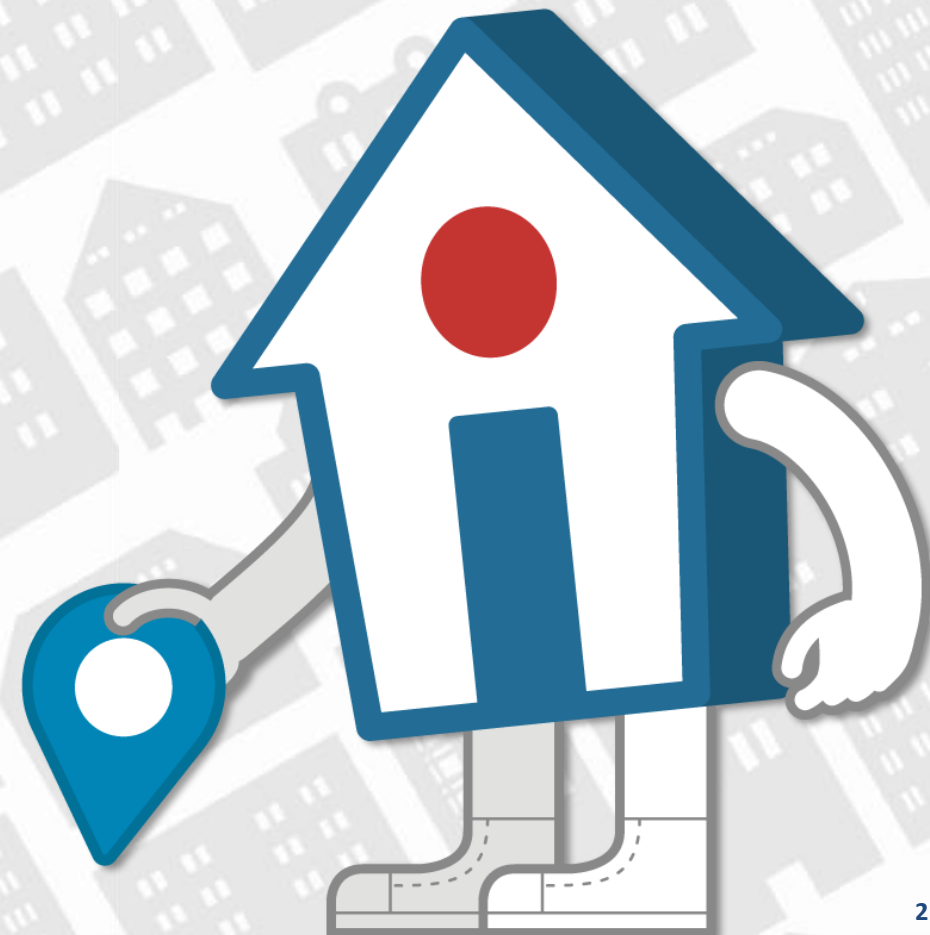
LUNEDI' 22 APRILE 2024

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



#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% |

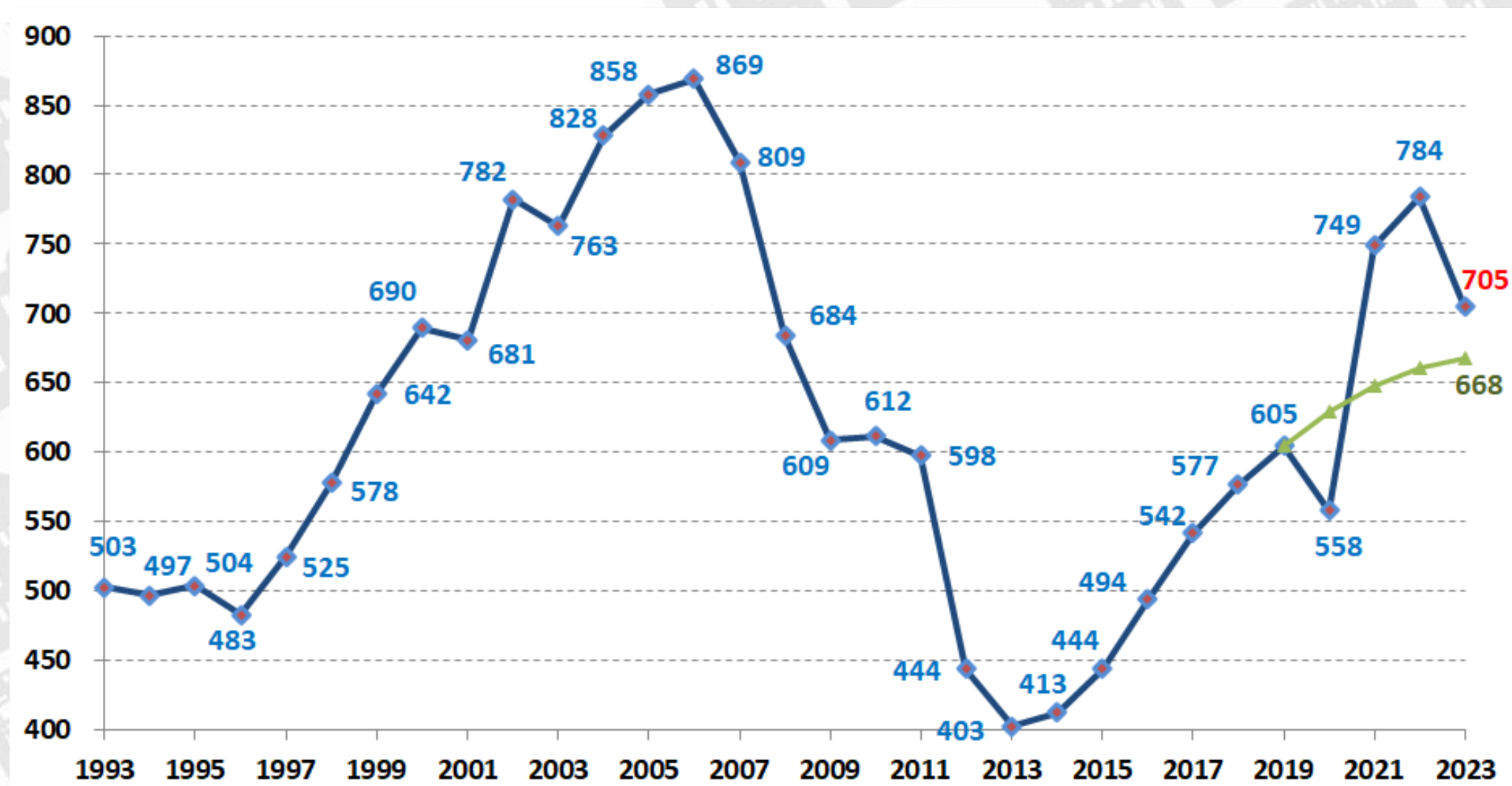
2023

- **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



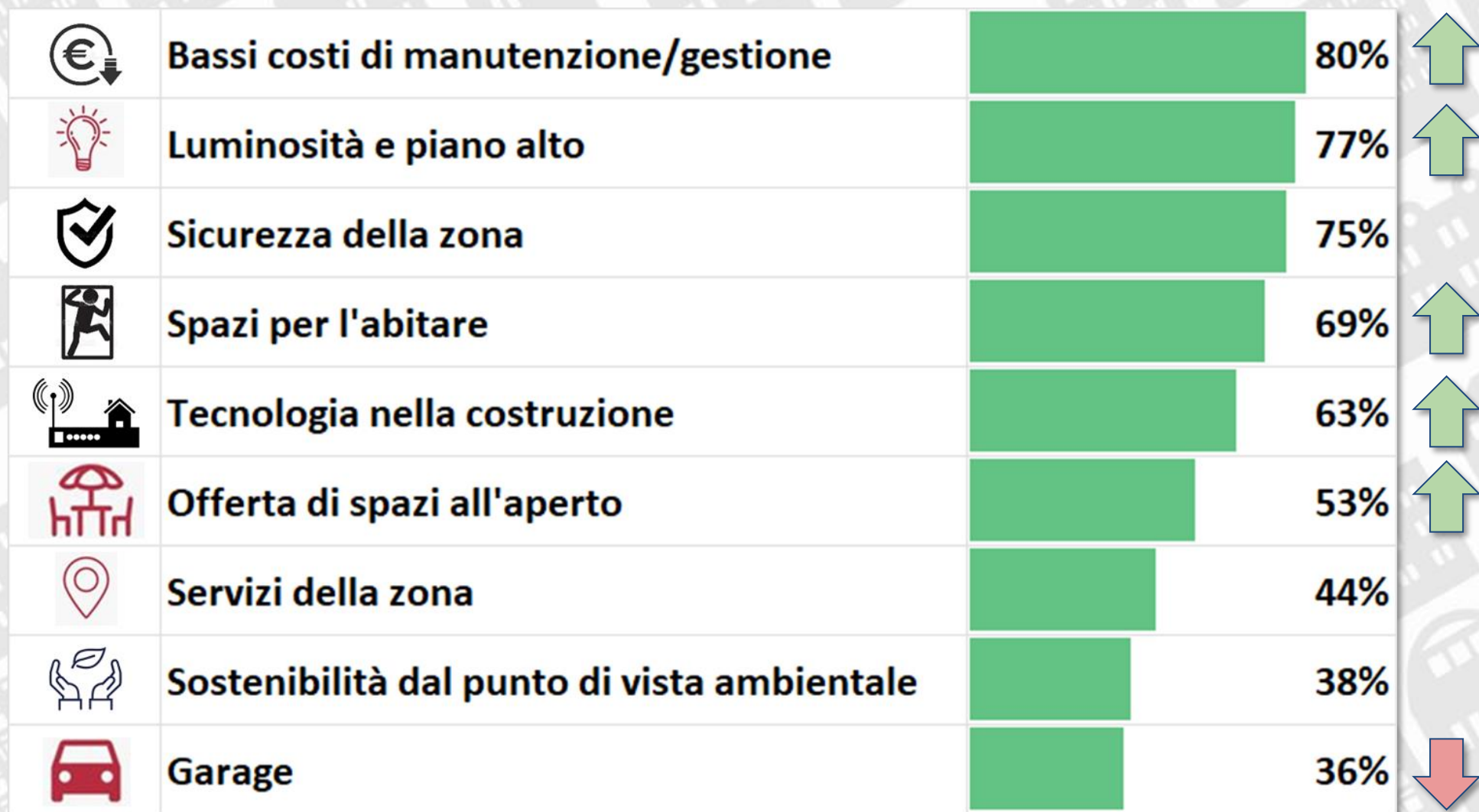
| Classe | Edifici | | Alloggi |
|--------|-------------------|-----|-------------------|
| A | 678.000 | 5% | 2.041.000 |
| B | 288.000 | 2% | 811.000 |
| C | 523.000 | 4% | 1.481.000 |
| D | 1.269.000 | 10% | 3.597.000 |
| E | 2.119.000 | 17% | 5.960.000 |
| F | 3.158.000 | 25% | 8.922.000 |
| G | 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**

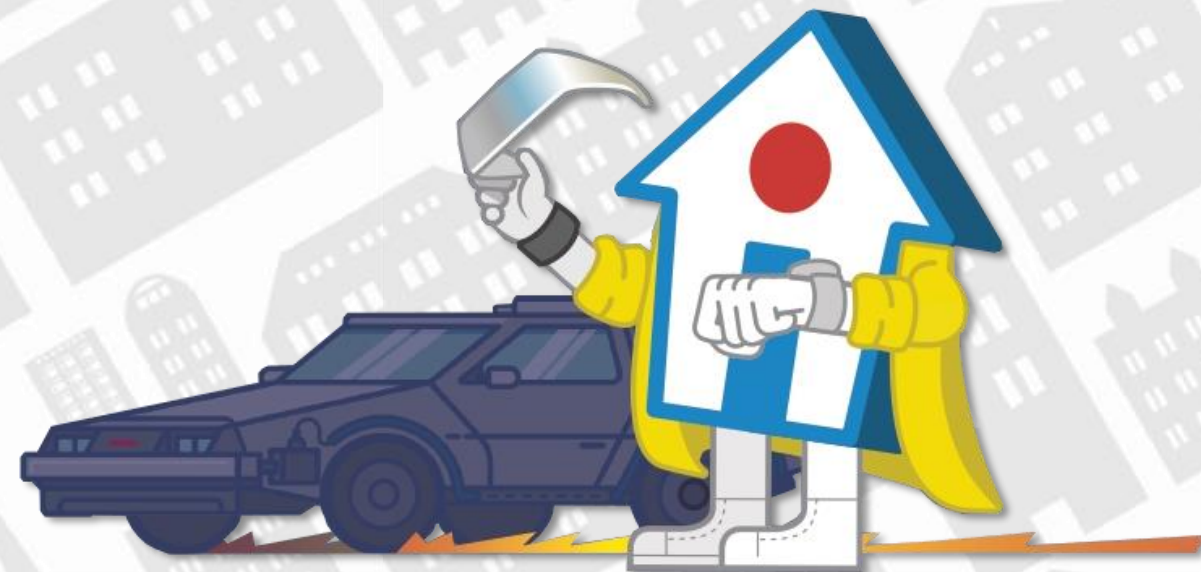


«La ricchezza dei meno abbienti è il possesso della casa»

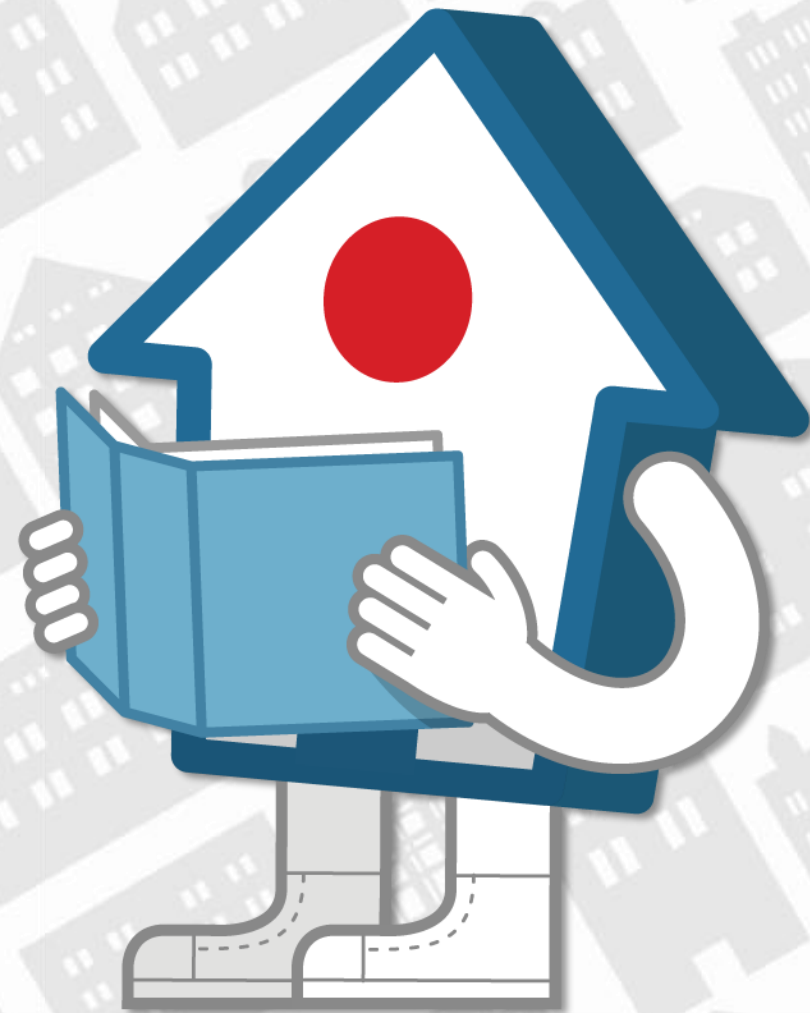
- Queste famiglie contano principalmente sulla proprietà dell'abitazione

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

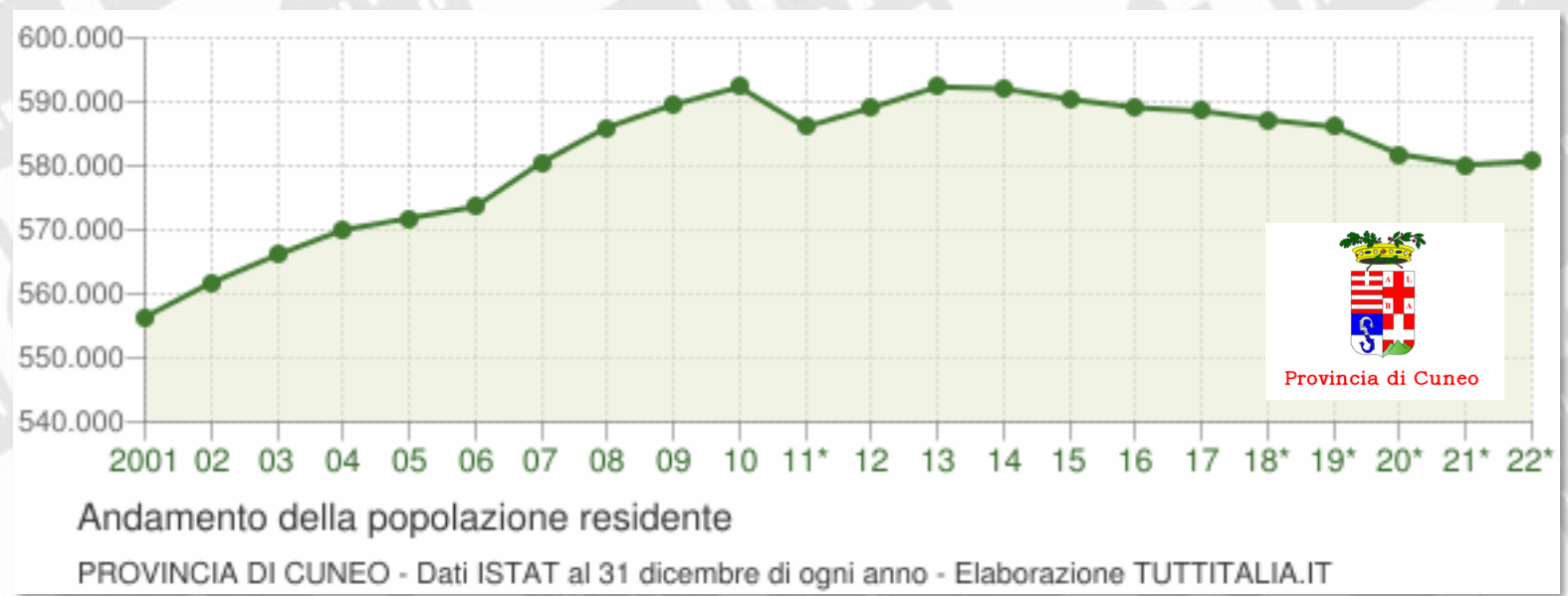
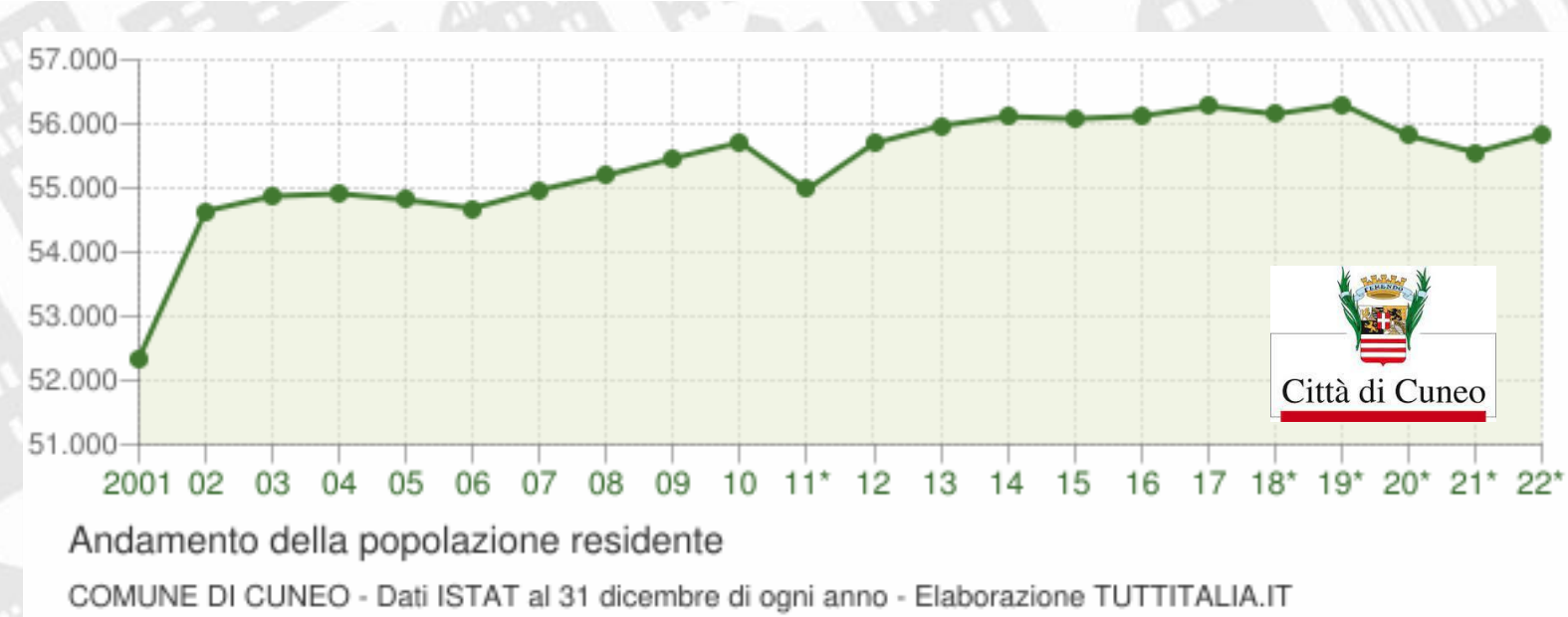
- Offerta più ampia
- Ricerche in crescita
- Prezzo verso la stabilità
- Tassi mutuo in discesa



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% |

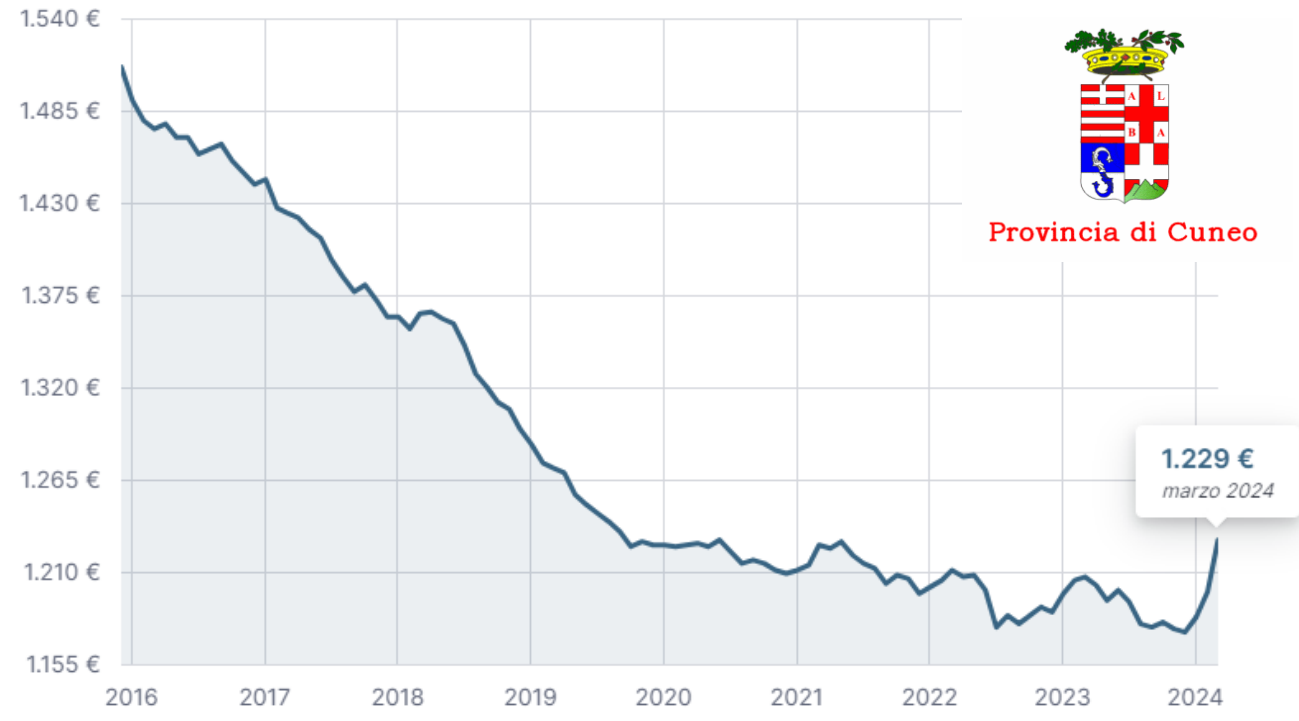
+33% vs '19

+21% vs '19

Dinamica dei prezzi - Vendita



Prezzo medio vendita
(€/m²)

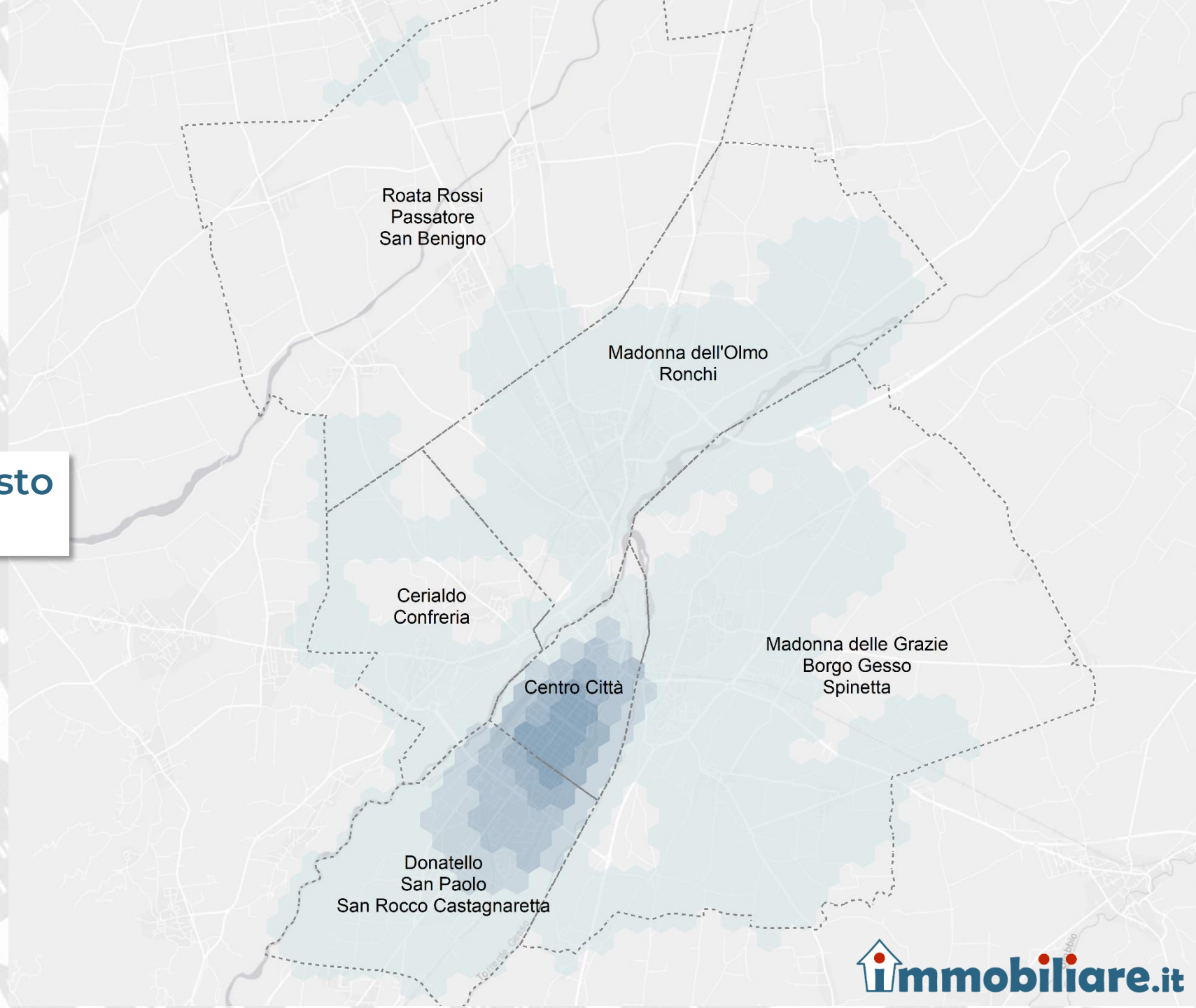


Attrattività



Città di Cuneo

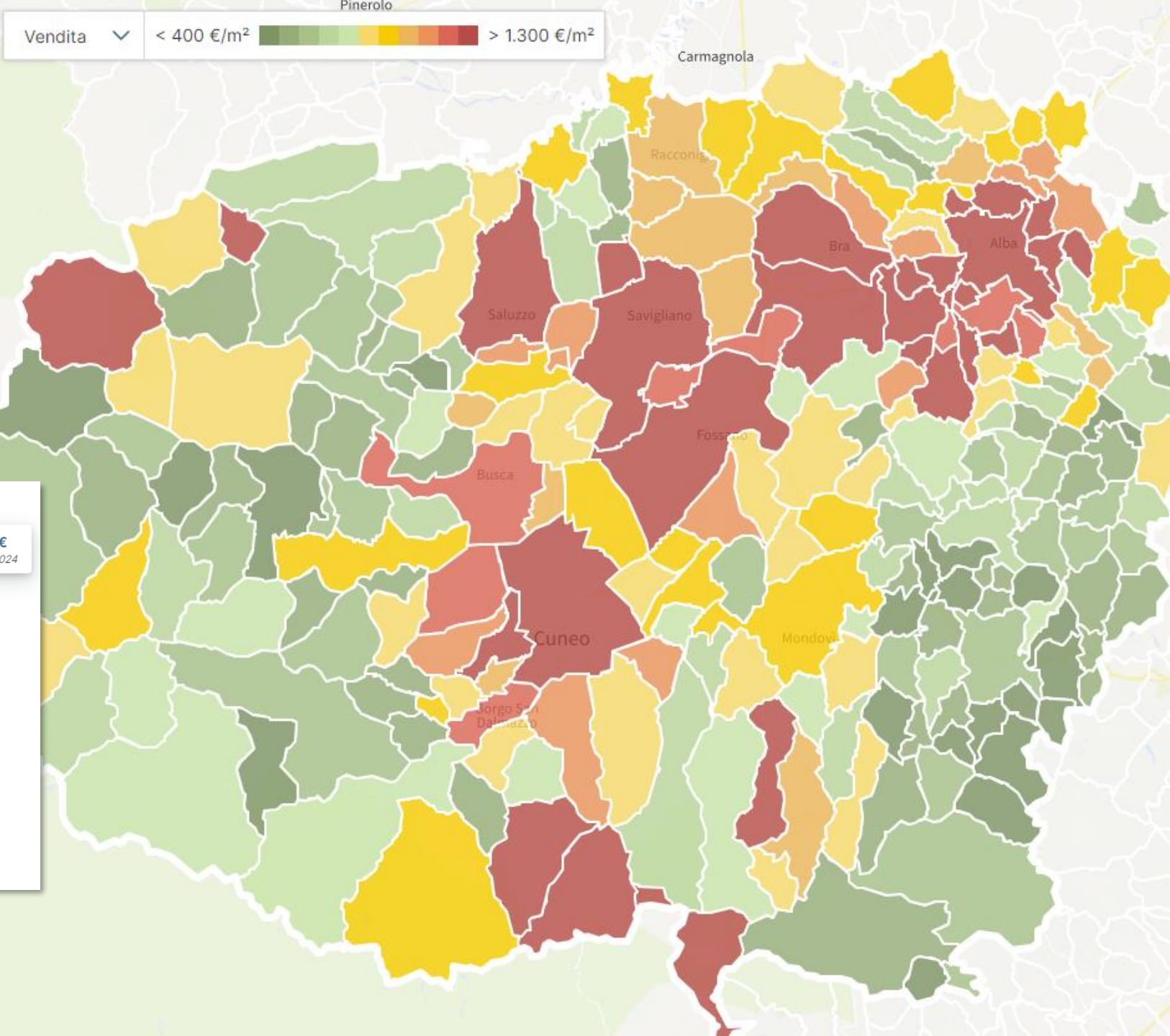
Interesse per Acquisto
1° Trimestre '24



Provincia



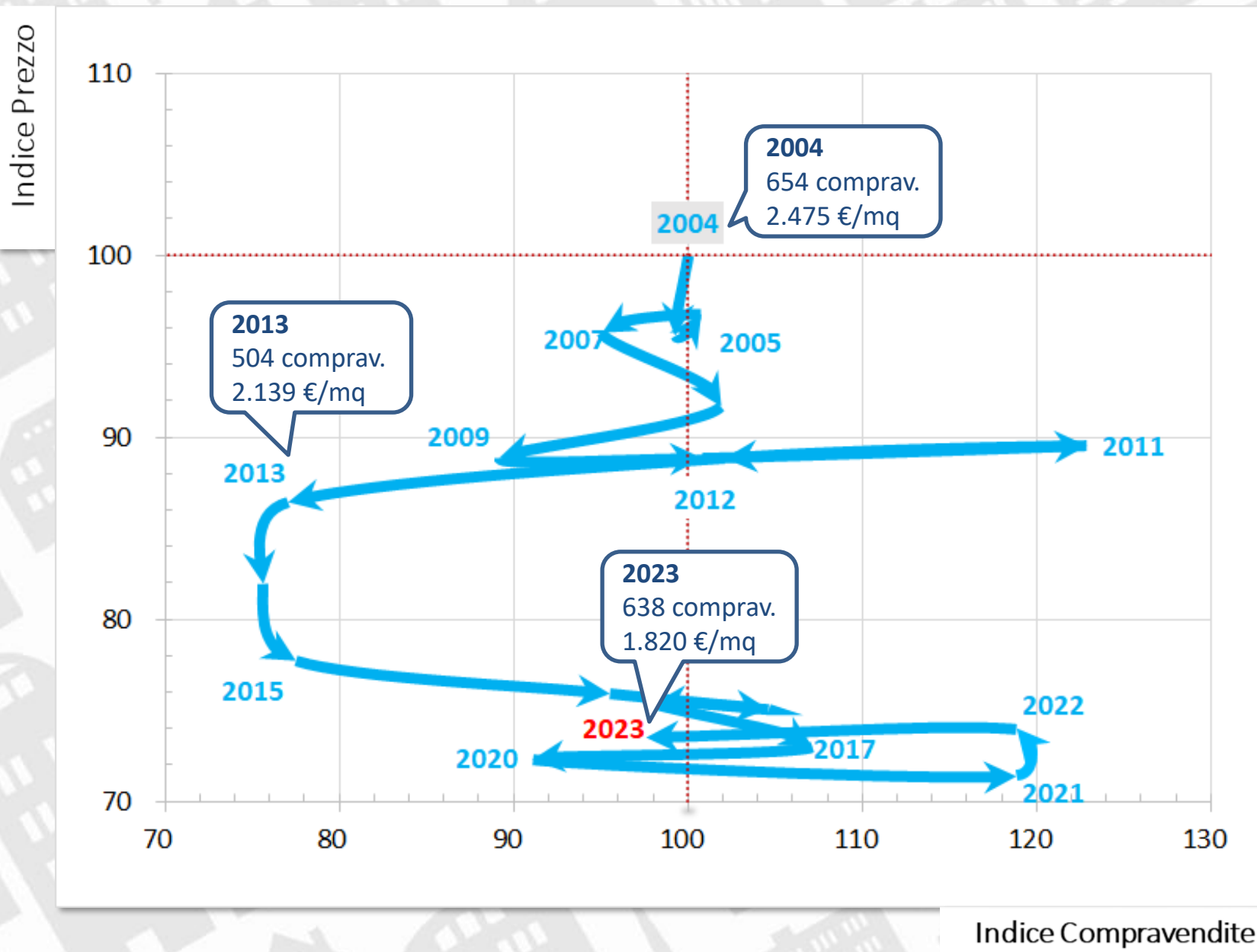
Provincia di Cuneo



Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite



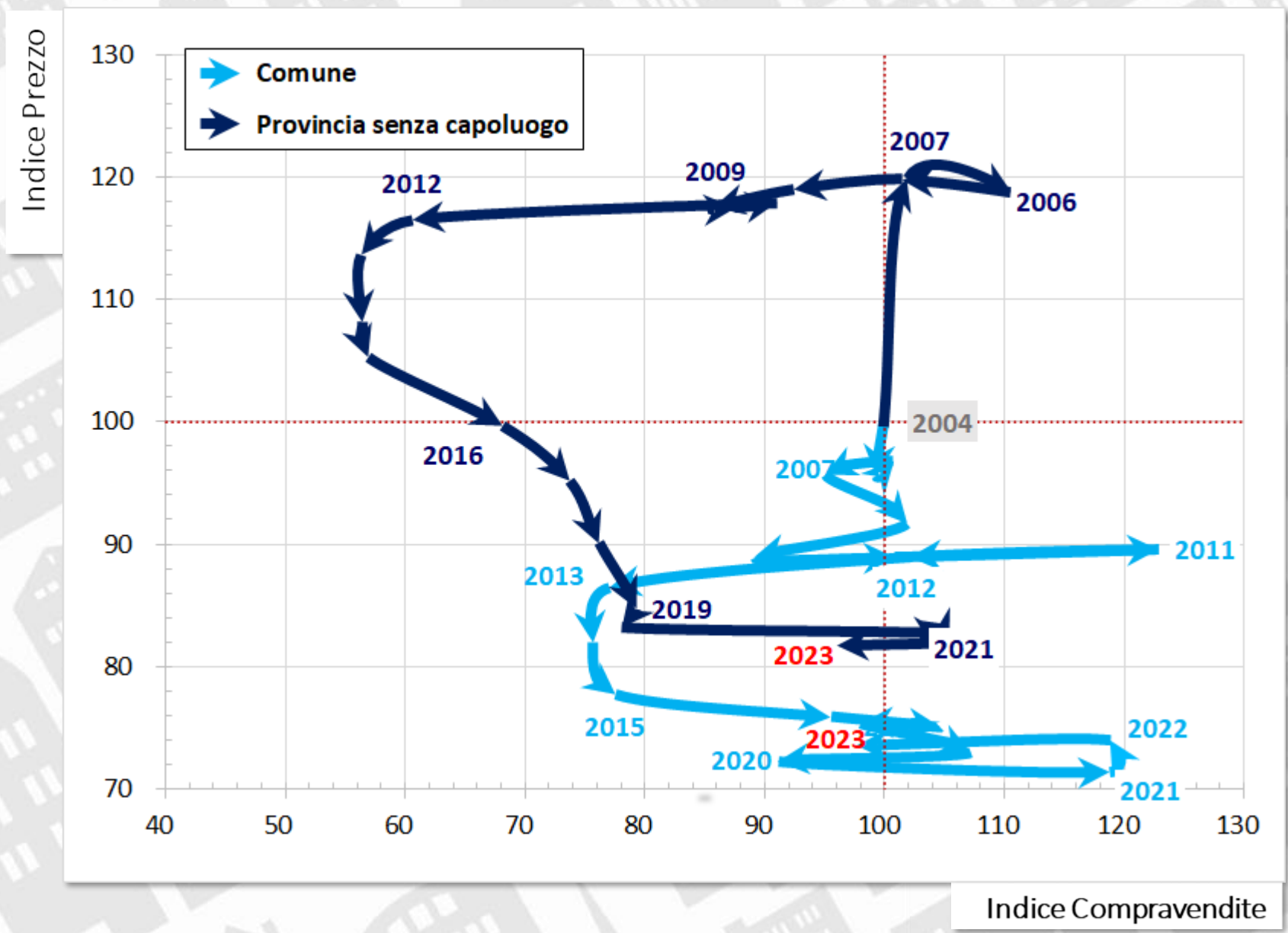
Città di Cuneo



Ciclo Immobiliare - Prezzo e Compravendite



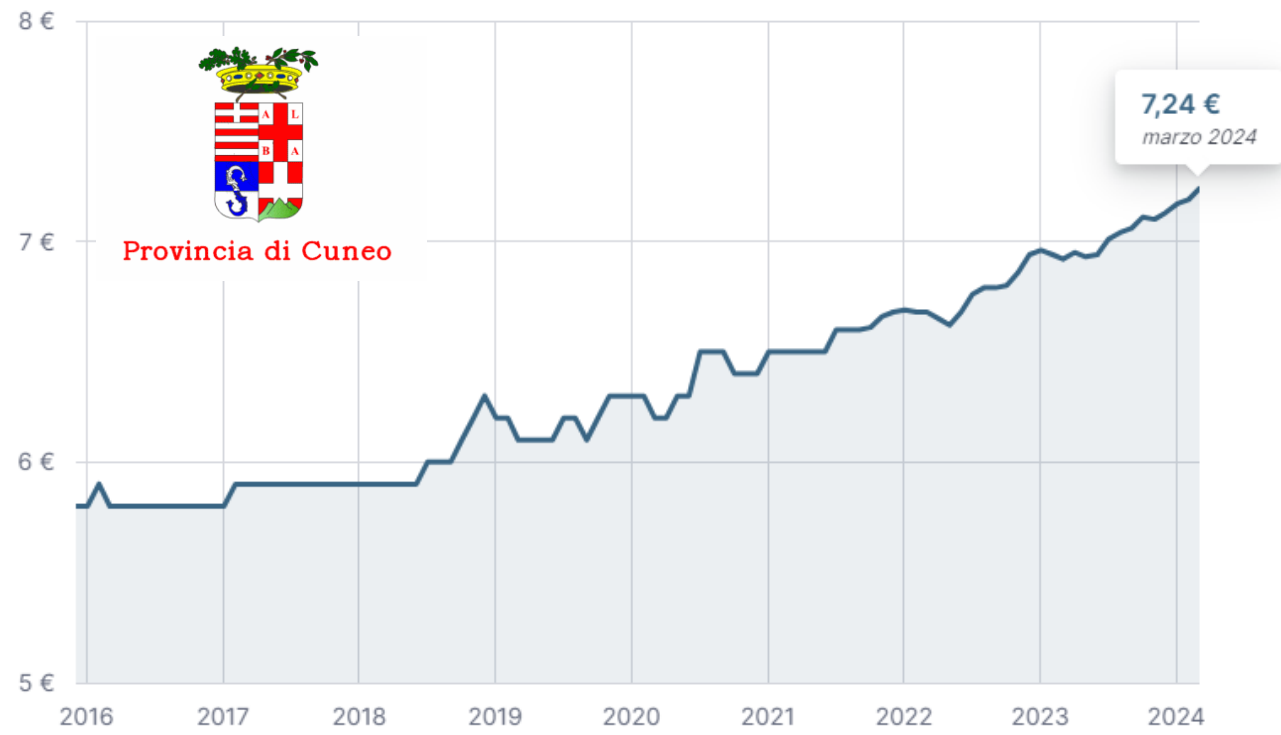
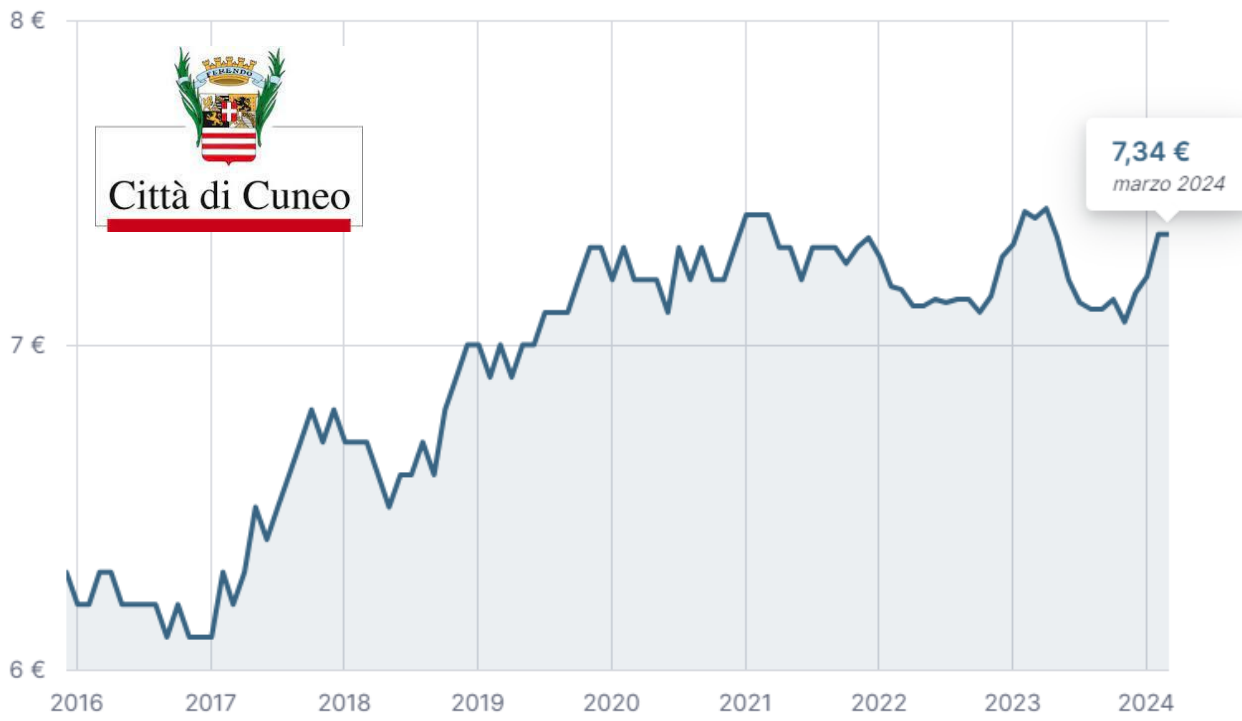
Provincia di Cuneo



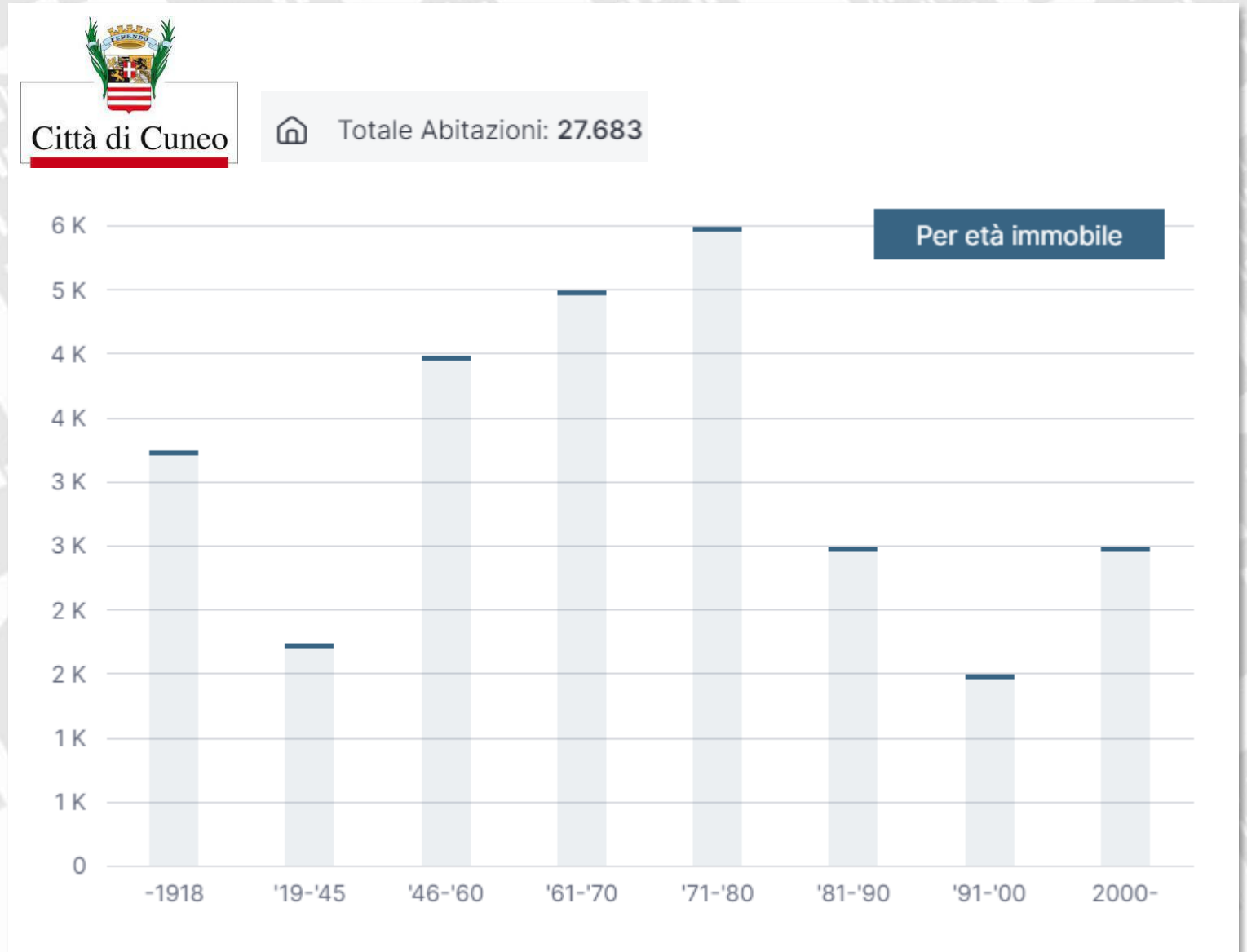
| Cuneo | Delta offerta (su 12 mesi) | | Delta prezzo (su 12 mesi) | | | | Delta domanda (su 12 mesi) | |
|---------------------------|-------------------------------|---------|------------------------------|------|---------|------|-------------------------------|---------|
| | Vendita | Affitto | Vendita | | 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



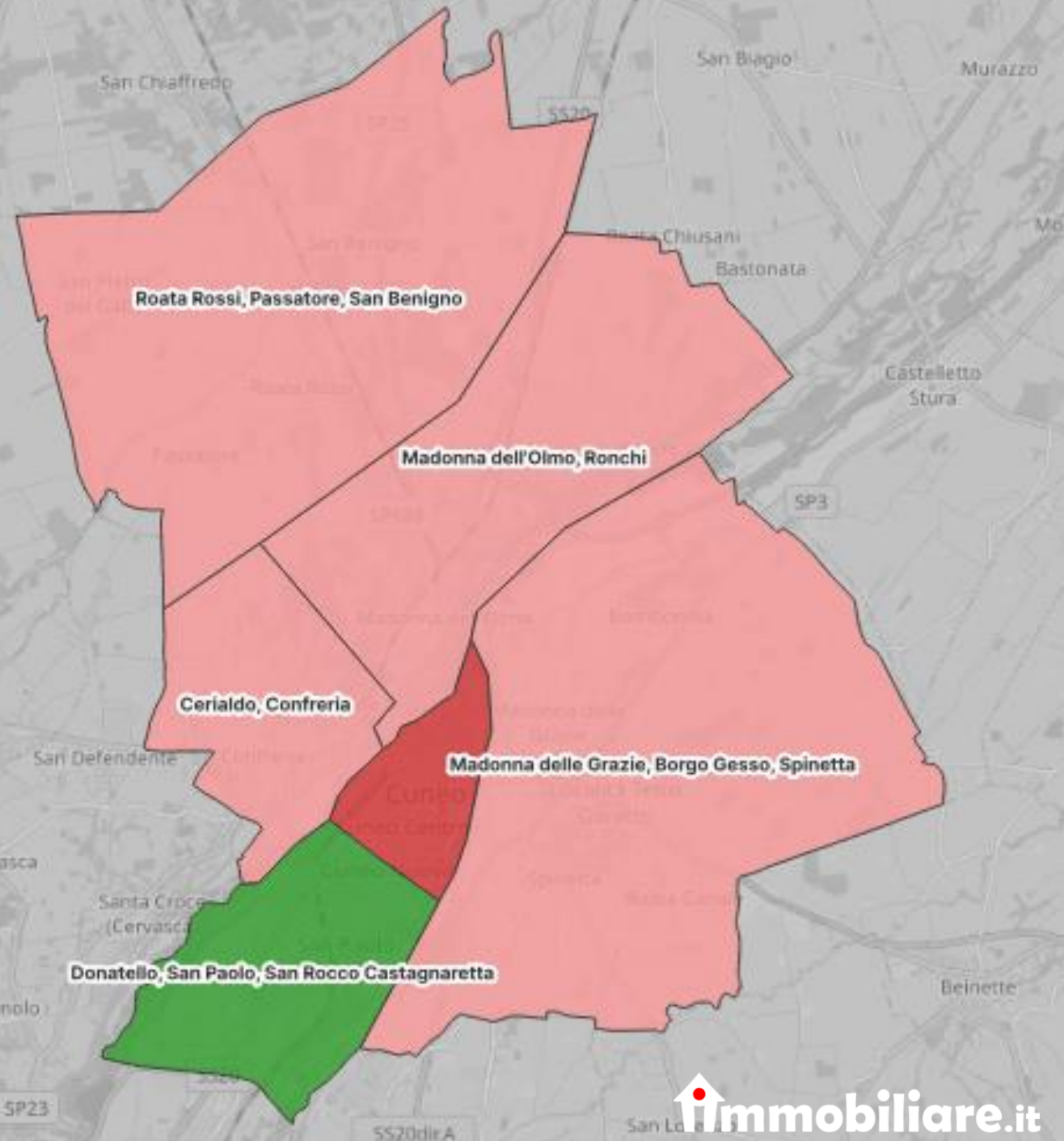
Offerta per classe energetica...



Città di Cuneo

% Classe energetica A-B

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



Prezzi per classe energetica...

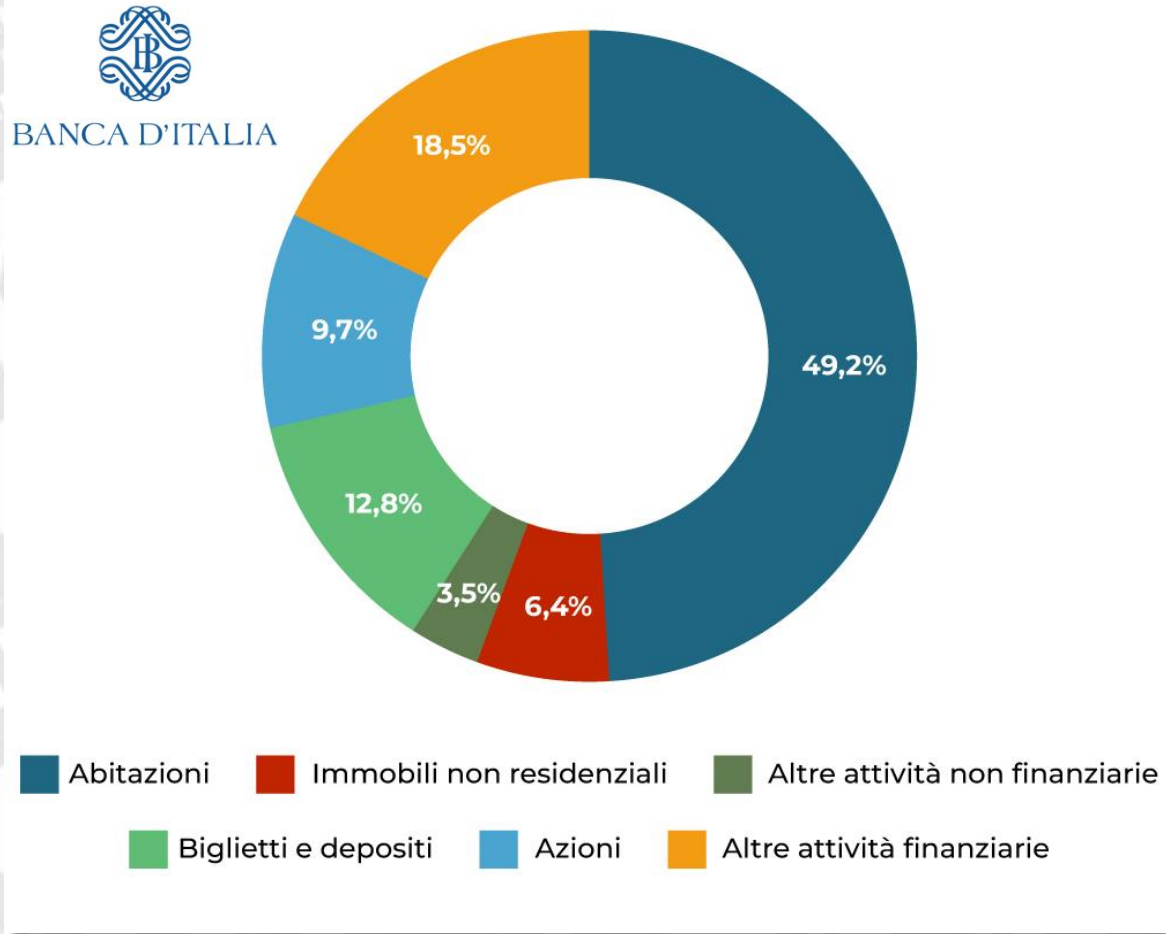


Città di Cuneo

| | Quartieri | Prezzo_mq | | | Diff. (%) Nuovo - Da riqualif. |
|--------|---|-----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| | | Nuovo (A, B) | Usato (C, D, E) | Da riqualificare (F, G) | |
| CUNEO | 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

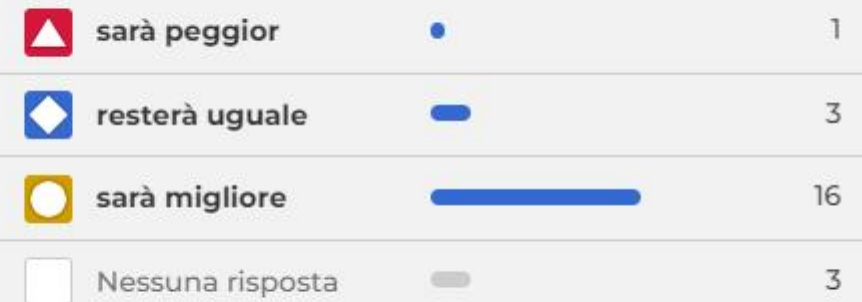




1-Sondaggio Mercato immobiliare di Cuneo, rispetto a prima della pandemia, oggi...



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 type="checkbox"/> | Residenziale tradizionale | 5 |
| <input type="checkbox"/> | Commerciale - Negozi | 2 |
| <input type="checkbox"/> | Terziario - Uffici | 1 |
| <input type="checkbox"/> | Innovativo (studentati, senior living, build to rent, hotellerie, ...) | 12 |
| <input type="checkbox"/> | Nessuna risposta | 3 |