

I DATI PRESENTATI IN UN SEMINARIO ORGANIZZATO IN PROVINCIA DA ASPESI, INTESA SANPAOLO E IMMOBILIARE.IT

# Case a Cuneo, boom di richieste ma pochi riescono a comprare

Dopo il boom post pandemia il mercato immobiliare nella Granda lancia segnali di rallentamento

Boom di compravendite, cresce il desiderio di una casa nuova, migliore, più ampia e in classe energetica elevata, ma può costare anche il doppio di un'abitazione «usata», è sempre più difficile trovarla e soprattutto, potersela permettere. E il mercato, che ha vissuto un periodo straordinario post pandemia, lancia segnali di rallentamento.

MATTEO BORGETTO - P. 40 E 41

## Casa quanto mi costi

Un alloggio nuovo nel capoluogo oggi vale il doppio di uno "usato" Ecco com'è cambiato il mercato immobiliare a Cuneo e in provincia

MATTEO BORGETTO  
CUNEO

**B**oom di compravendite, cresce il desiderio di una casa nuova, migliore, più ampia e in classe energetica elevata, ma può costare anche il doppio di un'abitazione «usata», è sempre più difficile trovarla e soprattutto, potersela permettere. E il mercato, che ha vissuto un periodo straordinario post pandemia, lancia segnali di rallentamento. Sono i risultati di un seminario organizzato in Provincia da Aspesi, Intesa Sanpaolo Casa e Immobiliare.it per la presentazione di un report sul mercato immobiliare nella città capoluogo e nella Granda.

Nell'introduzione Gianmarco Genta, presidente di Aspesi

Cuneo (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare, 5 sedi in Italia), ha ricordato la «tempesta perfetta» tra crisi energetica, guerra Russia - Ucraina e inflazione, «ma l'Italia si posiziona bene e registra una forte domanda di edifici classe energetica A». Maggiore attenzione ai consumi, ma anche un aumento del tempo trascorso in casa (+68% rispetto al 2019), che non è più solo «dormitorio», ma un luogo «tutto da vivere». L'ha spiegato l'Ad di Immobiliare.it, Carlo Giordano, con un'ampia analisi sul cambio di abitudini (più lavoro, pasti, relax, fitness in casa) che hanno condizionato le compravendite del mercato residenziale.

Enorme l'ascesa nel raffron-

to tra 2019 e 2022 a livello nazionale (da 604.168 a 784.486, incremento 23,9%) e regionale (da 53.922 a 70.063, crescita del 25,3%), le percentuali di Cuneo e provincia sono superiori. Il capoluogo è passato dalle 701 compravendite del 2019 alle 596 del 2020 (flessione legata al Covid), al record di 777 in entrambi i due anni successivi (+10,8%); nel resto della



Superficie 67 %

Granda, 6.202 transazioni nel 2019, scese a 6.107 l'anno dopo, ma «esplose» a 8.217 e 8.244 nel 2021 e 2022, con crescita del 32,5%. Il totale provinciale (dalle 6.903 compravendite del 2019 alle 9.021 registrate nel 2022) vale un incremento del 30,3%, cioè oltre 6 punti in più della media italiana, cinque in più di quella piemontese. «Il territorio cuneese ha conquistato una nuova attenzione per la qualità dell'abitare e la sua bellezza – così Giordano -. Oggi, tuttavia, si trova a confrontarsi con il rinnovato interesse delle nuove generazioni verso un abitare più sostenibile e con la crescente richiesta di immobili a elevata efficienza energetica, la cui offerta è scarsa e presenta prezzi in costante aumento». Se, nel 2019, un immobile nuovo con classe energetica alta (A e B) valeva 2.018 euro il metro quadro e costava il 59% in più di quelli in classe bassa (1.268 euro/mq), oggi costa 2.307 euro/mq, cioè il 91% in più dell'usato (1.208 euro/mq).

Anche perché dopo la corsa al «compriamo casa», l'offerta è diminuita sia nel comune (-13%) che nella Granda (-11%), e sono quindi aumentati i prezzi medi in Cuneo città (1.877 euro/mq ad aprile,

+3%) mentre quelli in provincia risultano stabili (1.202 euro/mq, +0,6%). Il borsino immobiliare riferito alle zone premia il centro, il più richiesto (2.128 euro/mq), seguito da Donatello, San Paolo e San Rocco Castagnaretta (2.088 euro), Madonna dell'Olmo e Ronchi (1.340), Madonna delle Grazie, Borgo Gesso e Spinetta (1.294), Cerialdo e Confreria (1.089), Roata Rossi, Passatore, San Benigno (941). Riduzione delle disponibilità e risalita dei prezzi rallentano il mercato (-14% compravendite in città, -6,9% in provincia nel 4° trimestre 2022) e creano difficoltà ai giovani nell'acquisto della casa. Colpa anche del tasso medio dei mutui, passato dall'1,3% del 2019 al 4,1% del 2023, con rate più salate: a Cuneo, oggi, solo un appartamento su due è accessibile ai single (54%, percentuale che nel 2019 era di oltre il 75%). In centro città, serve un reddito di 1.650 euro per acquistare un bilocale con mutuo di 25 anni, 2.500 per un trilocale. Uno sguardo anche agli affitti, con segnali positivi (doman-

da cresciuta del 10%) ad indicare nuovo interesse e attrattività, i canoni sono aumentati del 3% in città (media di 7,4 euro/mq), e del 4% in provincia (6,8 euro/mq) rispetto all'anno scorso. «L'interesse strategico di noi operatori di rendere gli appartamenti nuovi competitivi con quelli usati, passa attraverso soluzioni costruttive avanzate, ecologicamente ed energeticamente – le conclusioni di Federico Oriana, presidente nazionale Aspesi -. Un'opportunità, ma anche un problema per i costi molto maggiori che queste soluzioni comportano. Stato e i Comuni devono compiere una riflessione approfondita sulle esigenze sociali ed economiche di arrivare a più case nuove, più recupero di aree dismesse, più lavoro, produzione e una maggiore qualità abitativa». Temi affrontati anche da Daniele Fulvio Pastore e Carmelo Romeo (Intesa Sanpaolo Casa), dall'assessore comunale all'Urbanistica Alessandro Spedale e nella successiva tavola rotonda sugli edifici green, con gli interventi dell'imprenditore edile Giorgio Fantino e di Martino Roatta per l'Ordine degli Architetti di Cuneo. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La città è passata  
da 701 compravendite  
nel 2019 al calo (596)  
del 2020 poi a un +10%**

## 2.018

euro il metro quadro  
Il prezzo nel 2019  
di un immobile nuovo  
in classe energetica alta

## 2.307

euro il metro quadro  
Quanto costa oggi  
lo stesso immobile  
il 91% in più dell'usato