

DALLA CLASSE A AI BANDI PER L'EDILIZIA SOCIALE, NEL CAPOLUOGO UN MERCATO IMMOBILIARE STRAVOLTO

Nella città di Cuneo è emergenza casa

La maggior parte di coloro che si accingono ad acquistare una casa, e in particolare le giovani coppie, cercano con insistenza le abitazioni in Classe A sia per il ridotto costo delle utenze, sia per una maggior attenzione all'ambiente, sia infine in vista della direttiva europea che impone la riqualificazione energetica di tutti gli edifici. Sull'altro piatto della bilancia, invece, ci sono quei nuclei familiari che non si vedono garantito il diritto all'abitazione e difficilmente riescono a ottenere un alloggio di edilizia sociale, motivo per cui il Comune, proprio in questi giorni, ha prorogato la scadenza del bando di assegnazione. La possibilità di spendere cifre imponenti pur di avere la casa dei propri sogni e la difficoltà di molti di pagare un canone di locazione raccontano i due volti di una città il cui mercato immobiliare è segnato da profonde fratture, con un incremento di prezzo al metro quadro di circa il 3% negli ultimi 3 anni e una drastica riduzione di opportunità per chi invece è in difficoltà.

A Cuneo cresce il desiderio di una casa in Classe A

RAPPORTO 2023 SUL MERCATO IMMOBILIARE DI CUNEO A CURA DI: IMMOBILIARE.IT - ASPESI E INTESA SANPAOLO CASA

da Cuneo

Dopo l'anno della pandemia il desiderio comune era quello di vivere in immobili migliori, che si è tradotto principalmente nella ricerca di una casa più ampia, ovvero con una stanza in più da adibire a studio e con uno spazio esterno di pertinenza, come un ampio balcone oppure un giardino. **Oggi, dopo la crisi energetica e l'avvento dell'inflazione, si è aggiunta anche una grande attenzione ai consumi delle nostre abitazioni.** Così ora la ricerca si è spostata su immobili

li nuovi o almeno di recente costruzione, che assicurino classi energetiche di profilo A o B, o al massimo C.

Questa focalizzazione della domanda ha avuto un significativo impatto nel mercato immobiliare del territorio di Cuneo e della sua provincia.

L'offerta di immobili in classe energetica elevata già era limitata e si è strutturalmente ridotta, causando un significativo aumento del prezzo. Attualmente un immobile di classe A arriva a costare anche il doppio di un immobile simile, ma di classe F o G.

ARTICOLI AD USO ESCLUSIVO DEL DESTINATARIO



La tendenza, alimentata dalla domanda, della risalita dei prezzi per gli immobili nuovi e il parallelo aumento del costo dei mutui, sta creando anche per Cuneo una situazione di attenzione per la possibilità da parte dei giovani di procedere con l'acquisto della casa dei propri sogni. Attualmente nella città di Cuneo solo 1 appartamento su 2 risulta accessibile al single alla ricerca di casa, percentuale che nel 2019 era oltre il 75% (Calcoli di accessibilità del mercato effettuati considerando un finanziamento pari all'80% del valore dell'immobile della durata di 25 anni con un tasso fisso pari alla media dei tassi nel semestre di riferimento).

Si tratta di alcune delle evidenze afferenti al mercato immobiliare di Cuneo e provincia di cui si è discusso all'interno dell'incontro organizzato da ASPESI Cuneo, in collaborazione con Intesa Sanpaolo Casa, la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo, e Immobiliare.it (www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia.

Andamento delle compravendite a Cuneo e provincia

Il prezzo al metro quadro nel Comune, che ad oggi è prossimo a 1.900 euro, risulta in crescita di oltre il 3% nell'ultimo anno, anche se negli ultimi tre mesi ha rallentato la corsa (-0,2%). Diverso l'andamento in provincia, 1.200 euro/mq, dove il prezzo rimane praticamente stabile nei 12 mesi (+0,6%).

La provincia conserva l'interesse sviluppato nel post-pandemia dai potenziali compratori; infatti, le compravendite del 2022 conservano la nuova distribuzione di acquisti tra Comune e resto della provincia raggiunta nel 2021.

Significativo osservare come l'offerta di case si sia ridotta anno su anno sia nel comune (-13%) che nella provincia (-11%), segno che molte abitazioni sono uscite con successo dal mercato.

Uno sguardo all'affitto

Rispetto all'anno scorso la possibilità della locazione esprime un nuovo interesse: infatti la domanda, sia nel comune che nella provincia, è cresciuta in modo significativo, oltre il +10%.

Anche i canoni di locazione sono aumentati nei 12 mesi: la città di Cuneo ha raggiunto i 7,4 euro/mq, mentre la provincia i 6,8 euro/mq, entrambi in crescita del 3% e del 4% rispettivamente rispetto allo scorso anno.

I cicli di mercato

Andando infine ad analizzare i cicli del mercato immobiliare di Cuneo e provincia a partire dal 2004, si evidenzia come la provincia segua il classico andamento circolare e attualmente abbia superato il livello di transazioni iniziale, ma senza esser riuscita a recuperare interamente il valore del 2004.

Il ciclo del comune è meno lineare, anche legato al numero limitato di compravendite - meno di 700 all'anno - con prezzi in calo a partire dal 2005 che raggiungono una sostanziale stabilità nel 2012 quando si verifica una forte ripresa delle transazioni. In pochi anni queste ritornano a calare assieme ai prezzi, seguendo poi lo stesso andamento già evidenziato in provincia, con transazioni in aumento e prezzi che ora tendono alla crescita.

“Il territorio di Cuneo, nel periodo successivo alla pande-

mia, ha conquistato una nuova attenzione per la qualità dell'abitare che poteva assicurare, crescendo a livello di compravendite più della media nazionale - riporta **Carlo Giordano**, Board Member di Immobiliare.it - Oggi, però, si trova a confrontarsi con il rinnovato interesse delle nuove generazioni verso un abitare più sostenibile e con la crescente richiesta di immobili ad elevata efficienza energetica, la cui offerta nel territorio è però scarsa e presenta prezzi in costante aumento”.

“Il post pandemia ha diffuso, in ogni ambito della nostra vita, una maggior consapevolezza dell'importanza dei temi ambientali - afferma **Daniele Fulvio Pastore**, Direttore Generale Intesa Sanpaolo Casa - tale aspetto ormai pervade anche ogni azione di rigenerazione urbana, con standard condivisi da pubblico e privato. In particolare, il settore immobiliare è estremamente sensibile al rispetto dei fattori ESG e alla certificazione ambientale che sono ormai riconosciuti come motori di crescita per l'intero settore edilizio e il suo indotto. Questa nuova sensibilità verso i temi ambientali fa sì che il mercato delle seconde case nei territori montani non conosca crisi e anzi stia attirando acquirenti anche stranieri attratti sempre maggiormente dalla qualità della vita del territorio montano italiano. La capillarità di Intesa Sanpaolo Casa, che tramite l'Agenzia Online raggiunge circa 400 Comuni nell'intero territorio nazionale, permette di rispondere alle esigenze abitative di chi cerca un'abitazione nuova o usata con la garanzia del rispetto dei valori propri dell'appartenenza al Gruppo Intesa Sanpaolo come trasparenza, responsabilità e eccellenza nei

servizi offerti”.

“Ritengo di grande spunto, sia per il settore immobiliare, sia per il consumatore - intervista **Gianmarco Genta**, Presidente di ASPESI Cuneo - le considerazioni emerse dal report di immobiliare.it. Con la direttiva europea case green che ci spinge tutti a migliorare la qualità energetica e di conseguenza abitativa delle nostre case, è fondamentale che il settore sia in grado di offrire abitazioni efficienti sotto ogni punto di vista. I prezzi in rialzo, soprattutto del nuovo, devono essere valutati sul lungo periodo poiché permettono di aumentare la qualità della vita e di conseguenza meritano una grande attenzione da parte di tutto il comparto immobiliare”. “Il Report 2023 di Immobiliare.it su Cuneo - dichiara **Federico Filippo Oriana**, Presidente di ASPESI - conferma in modo clamoroso la nostra idea secondo cui l'efficiamento energetico degli edifici sia insieme un problema e un'opportunità. Il fatto che attualmente un immobile in classe A possa essere venduto a un prezzo anche doppio di uno simile, ma in classe F o G, dimostra che - perfino fuori dalle grandi metropoli - l'interesse strategico di noi operatori di rendere gli appartamenti nuovi competitivi con quelli usati passa obbligatoriamente attraverso soluzioni costruttive avanzate ecologicamente ed energeticamente. Questa è un'opportunità, ma anche un problema per i costi molto maggiori che queste soluzioni comportano, tema sul quale lo Stato e i Comuni dovrebbero compiere una riflessione approfondita in ragione delle esigenze sociali ed economiche di arrivare a più case nuove, a più recupero di aree dismesse, a più lavoro e produzione e a una maggiore qualità abitativa”.

Classe	2019			2023				
	Prezzo al mq		Offerta	Prezzo al mq			Offerta	
		vs Bassa			vs '19	vs Bassa		vs '19
Alta (A e B)	2.018 €	59%	16%	2.307 €	14,3%	91%	14%	-13%
Media (C, D, E)	1.580 €	25%	23%	1.629 €	3,1%	35%	18%	-22%
Bassa (F e G)	1.268 €		61%	1.208 €	-4,8%		68%	11%

*...Ma è sempre più difficile
potersela permettere, ad oggi un
immobile ad alto efficientamento
energetico costa il doppio
rispetto ad una classe F o G*

