

Rapporto 2022 sul mercato immobiliare di Cuneo e delle Sette sorelle della Granda
Boom delle soluzioni indipendenti, complice un decremento nei prezzi:
+13,5% la domanda di acquisto in provincia negli ultimi 3 anni

Lo stock degli appartamenti in vendita è aumentato di oltre il 26% dal 2019

Cuneo, 13 aprile 2022 – Desiderio di superfici ampie e spazio esterno privato, è questo uno dei lasciti della pandemia che interessa il settore immobiliare. Non a caso, anche per quanto riguarda la **provincia di Cuneo**, la **domanda di soluzioni indipendenti è cresciuta del 13,5% negli ultimi 3 anni**, con un parallelo aumento dello stock che, invece, non arriva al 2%, segno che molte soluzioni di questo genere sono uscite dal mercato. Complice anche **un decremento nei prezzi** che da inizio 2019 sono scesi del 3,4%, favorendo chi voleva investire sul mattone, soprattutto quello con il verde attorno. Si è discusso di questo e di quanto, in particolare, sia successo nelle cosiddette Sette sorelle della Granda nel post-Covid all'interno dell'incontro **organizzato oggi 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.

In particolare, per quanto riguarda il **segmento delle ville**, sono i **centri di Saluzzo e Mondovì i più ambiti**. La domanda di soluzioni indipendenti è aumentata in maniera sensibile (+43% e +35%, rispettivamente) mentre l'offerta ha chiuso il 2021 con segno meno – addirittura un -28% per Mondovì – rispetto a inizio 2019. Gli acquirenti saranno stati sicuramente attratti da **un consistente calo nei prezzi**, che per Mondovì si è assestato sul **-14,1%** a fine dello scorso anno.

Uno sguardo agli appartamenti

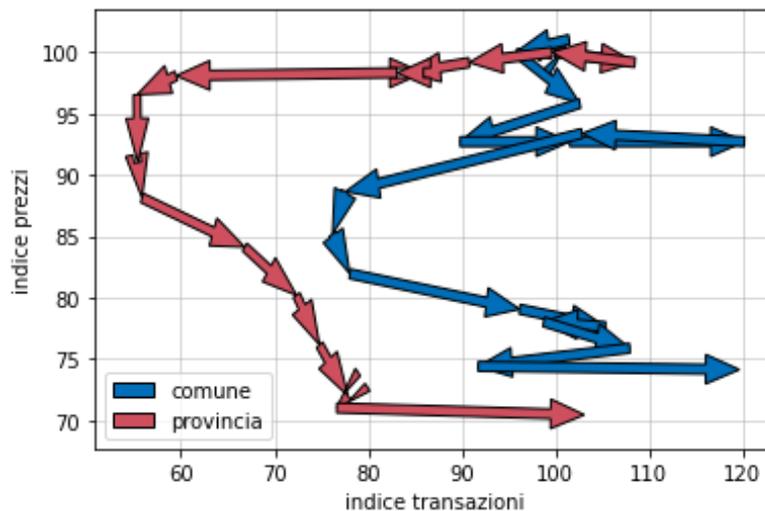
Anche il **segmento degli appartamenti ha conosciuto una crescita di interesse negli ultimi anni** per quanto riguarda la provincia di Cuneo, che tuttavia a fine 2021 si è assestata su +1%. È **cresciuto in maniera significativa anche lo stock degli immobili**, che ha raggiunto un **+26,3%** rispetto al 2019, segno che il mercato delle soluzioni condominiali risente ancora degli strascichi della pandemia. Come per le ville, **i prezzi degli appartamenti nella provincia risultano in calo**, anche se in maniera meno pronunciata (-1,6%).

Chi era interessato ad una soluzione di questo genere ha concentrato la sua ricerca sui comuni di **Saluzzo**, nuovamente, e **Savigliano**, dove c'è stata un'**impennata della domanda** del +16,9% e del +15,5% rispettivamente. Non a caso in queste due località **l'offerta di abitazioni si è drasticamente ridotta**, facendo registrare un calo che in entrambi ha superato il 10% a fine 2021 (-10,5% e -13% rispettivamente). **Prezzi in aumento**, oltre il 2%, segno di un mercato delle compravendite piuttosto vivace nei due centri.

Il mercato immobiliare nel capoluogo

Anche a **Cuneo la domanda è in crescita** sia nel segmento degli appartamenti che delle ville: rispetto all’inizio del 2019 si è registrato un +11,2% e un +7,9% rispettivamente, con il picco, che per entrambe le soluzioni ha sfiorato il +30%, nel corso del primo semestre 2021. In controtendenza **anche lo stock di abitazioni, indipendenti e non, è aumentato**: gli appartamenti hanno registrato un surplus dell’offerta pari al 17,3% a fine dello scorso anno, mentre le ville “solo” del +7,5%, evidenziando un mercato immobiliare che stenta ancora un po’ a tornare ai livelli pre-Covid. **I prezzi invece si muovono a due velocità: gli appartamenti perdono il 2,4% mentre le ville guadagnano il 4,6% rispetto al 2019.**

Andando infine ad analizzare i **cicli del mercato immobiliare di Cuneo e provincia** a partire dal 2005, si evidenzia come **la provincia segua il classico andamento circolare** con prezzi stabili e transazioni in diminuzione fino al 2012 quando, complice una progressiva diminuzione nei prezzi, le transazioni iniziano lentamente a risalire. Attualmente in provincia i prezzi hanno raggiunto una sorta di plateau con transazioni in salita. **Il ciclo del comune è meno lineare**, 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 in discesa fino al raggiungimento della stabilità.



I cicli di mercato di Cuneo e provincia
Fonte: Immobiliare.it Insights + Dati OMI

«Ci troviamo ancora nella prima parte del ciclo di mercato sia per quanto riguarda la provincia che il comune di Cuneo – riporta **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Dobbiamo ancora assistere, infatti, alla ripresa dei prezzi che coinciderà con un fisiologico calo delle transazioni. Si tratta quindi di un mercato che permette ancora di fare buoni investimenti sul mattone nel territorio delle Sette Sorelle della Granda. La forte ricerca di soluzioni indipendenti rispecchia i trend che abbiamo più volte evidenziato in contesti come questo, legati alla necessità

di usufruire di spazi più ampi e all'aperto come reazione al periodo di reclusione casalinga dovuto ai vari lockdown».

“L'importanza della provincia della Granda in Piemonte e per l'intero territorio nazionale è dimostrata nella concessione dei fondi del PNRR” dichiara **Daniele Pastore, Direttore Generale di Intesa Sanpaolo Casa**. *“Cuneo ha visto i suoi progetti posizionarsi alla 15esima e 44esima posizione, a ulteriore dimostrazione di come gli enti locali siano in grado di creare ottimi progetti per migliorare la qualità delle condizioni abitative. Di fatto l'urbanizzazione è uno degli sviluppi più significativi del 21° secolo in generale, se consideriamo che più della metà della popolazione mondiale vive nelle città, con stime fino al 70 per cento per il 2050. Il Programma nazionale della qualità dell'abitare (PinQua) si basa sul principio del Next Generation EU al fine di 'non arrecare danno significativo all'ambiente' (do not significant harm, DNSH) e su indicatori di impatto sociale, culturale, economico finanziario e tecnologico, aspetti che guidano anche le attività di Intesa Sanpaolo Casa quale operatore del mercato immobiliare”*.

Promuovere la creatività, l'educazione, la cultura e la coesione sociale nella comunità provinciale è uno dei principali obiettivi scelti dalla Fondazione CRC ed esplicitati nel Piano Pluriennale 2021-24” aggiunge **Enea Cesana, Responsabile Area Attività Istituzionale Fondazione CRC**. *“Tante sono le iniziative con cui la Fondazione sostiene, in questa prospettiva, la valorizzazione di beni immobili sul nostro territorio, su proposta degli enti e delle associazioni. A questi interventi più tradizionali la Fondazione ha affiancato progettualità innovative di rigenerazione di beni dismessi, come quelle che riguardano il Rondò dei Talenti e l'ex Frigorifero Militare, con l'obiettivo di creare nuovi spazi da mettere a disposizione della comunità.*

*“Anche dall'analisi dei dati di Immobiliare.it di Cuneo e Provincia Granda – conclude **Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale ASPESI-Unione Immobiliare** - escono confermati i trend rilevati nei mercati immobiliari post-Covid delle maggiori metropoli italiane : 1) l'ottima tenuta del mercato della casa, 2) la domanda sostenuta di abitazioni diverse, con maggiori spazi esterni e migliori servizi. Colpiscono particolarmente in questo senso i dati di Saluzzo e Savigliano, ma al di là delle specifiche località sorprende la corrispondenza dei trend imprevedibilmente positivi di realtà provinciali con quelli delle grandi realtà metropolitane. Penso che sia una base solida dalla quale il mercato della casa potrà ripartire con un nuovo lungo percorso di crescita costante”*.

Nella seguente tabella è possibile consultare i trend del mercato immobiliare di Cuneo e delle Sette sorelle della Granda negli ultimi tre anni per il comparto vendita:

Mercato degli APPARTAMENTI a Cuneo e nelle Sette sorelle della Granda				
Zona	Media €/mq 2021	Delta prezzo 2021 vs. 2019	Delta offerta 2021 vs. 2019	Delta domanda 2021 vs. 2019
Alba	2.131 €	2%	2,4%	-1,6%

Bra	1.474 €	5,1%	-8,8%	6,8%
Cuneo	1.828 €	-2,4%	17,3%	11,2%
Fossano	1.470 €	3,2%	10,9%	13%
Mondovì	1.111 €	-5%	13,7%	-5,2%
Saluzzo	1.701 €	2,4%	-10,5%	16,9%
Savigliano	1.788 €	2,7%	-13%	15,5%
Provincia senza capoluogo	1.335 €	-1,6%	26,3%	1%

Mercato delle VILLE a Cuneo e nelle Sette sorelle della Granda				
Zona	Media €/mq 2021	Delta prezzo 2021 vs. 2019	Delta offerta 2021 vs. 2019	Delta domanda 2021 vs. 2019
Alba	2.083 €	5,4%	-3,0%	7,5%
Bra	1.365 €	-1,1%	-32,2%	11,9%
Cuneo	1.525 €	4,6%	7,5%	7,9%
Fossano	1.689 €	40,4%	-1,9%	5,0%
Mondovì	1.317 €	-14,1%	-28%	35%
Saluzzo	1.523 €	-4,5%	-7,2%	43,1%
Savigliano	1.511 €	14,6%	44,9%	-1,1%
Provincia senza capoluogo	1.221 €	-3,4%	1,9%	13,5%

Fonte: Immobiliare.it Insights

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giusy Palmiero, Camilla Tomadini

392.1176397 – 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich

336.790554

eugenio.tumsich@gmail.com

Intesa Sanpaolo

Media Relations Banca dei Territori e Media locali

stampa@intesasanpaolo.com

<https://group.intesasanpaolo.com/it/sala-stampa/news>

About ASPESI – Unione Immobiliare

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali **ASPESI MILANO** (2010), **ASPESI TORINO** (2013) e **ASPESI ROMA** (2017) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per

loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche **UNIONE IMMOBILIARE**.

About Immobiliare.it

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia su cui è possibile cercare case in vendita e in affitto proposte da professionisti e da privati su sito e app. Aiutiamo chi vuole vendere o affittare casa, mettendolo in contatto con i professionisti oppure offrendogli la possibilità di pubblicare online il proprio annuncio. Grazie ai milioni di immobili presenti sulla piattaforma e agli algoritmi che ne analizzano dati e informazioni, riusciamo a fornire valutazioni immobiliari online e mostrare l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare in tempo reale e in tutta Italia. Tra le sedi di Roma e Milano l'azienda impiega ad oggi oltre 350 dipendenti. Immobiliare.it fa parte del gruppo Indomio (Indomio.com), costituito da portali immobiliari leader in vari Paesi in Europa: in Grecia (Spitogatos.gr), in Slovenia (Nepremicnine.net), in Lussemburgo (Immotop.lu) e per gli immobili di lusso in tutto il mondo (LuxuryEstate.com).

About Intesa Sanpaolo Casa

È la società di intermediazione immobiliare del Gruppo Intesa Sanpaolo attiva dal 2015, che conta su una rete di 60 agenti in 8 città italiane, con una innovativa agenzia online in grado di seguire circa 500 comuni in tutta Italia grazie al web. Intesa Sanpaolo Casa presenta un Net Promoter Score - l'indicatore internazionale che considera la propensione dei clienti a promuovere spontaneamente la società e i suoi servizi - pari a 52. Dal 2019 anche le dimore da sogno sono presenti sul sito www.intesasanpaolocasa.com all'interno della sezione Exclusive dedicata al segmento degli immobili di pregio. Il sistema di Intesa Sanpaolo Casa si è ampliato ulteriormente con l'ingresso nel settore della cantieristica residenziale di nuova costruzione e del segmento dedicato ai clienti istituzionali.