

Dal Cuneese

Economia & Lavoro

Mercato immobiliare: Nella provincia di Cuneo cresce del 13,5% la domanda di soluzioni indipendenti



Redazione Corriere  • 15 Aprile 2022 • Ultimo aggiornamento 15 Aprile 2022

 0  5 minuti per la lettura



CUNEO – 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.

«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](https://www.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%