

MERCATO IMMOBILIARE VERONA

PREZZI STABILI E RINNOVATA FIDUCIA FAVORISCONO LE COMPRAVENDITE

VERONA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Nel primo semestre del 2016 i valori immobiliari di Verona hanno registrato un aumento dello 0,1%.

In lieve aumento i valori nelle zone centrali dove si registra una buona domanda di immobili ad uso investimento, anche come casa vacanza. Lieve aumento anche per la macroarea di Borgo Trento e un calo dell'1% per l'area di Borgo Venezia.

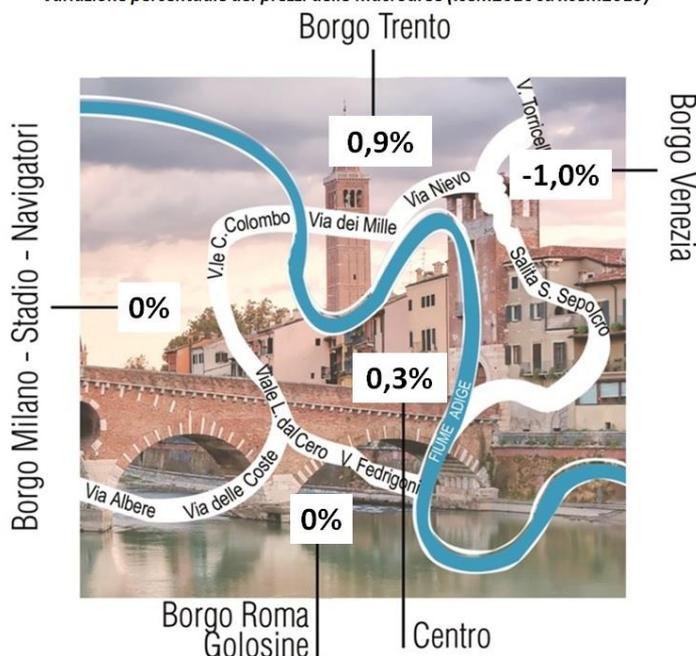
L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (44,1%), seguita dal quadrilocale (30,0%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 119 mila € per il 31,9% dei casi, ampiamente al di sopra della media nazionale. A seguire la fascia da 120 a 169 mila € con il 24,1% delle richieste.

Nel primo semestre del 2016 le compravendite di Verona città

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

VERONA

Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (Isem2016 su IIsem2015)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA CENTRO: ha segnalato un aumento dello 0,3%

ZONA CENTRO STORICO

Attivo il mercato immobiliare nel Centro storico della città. **La domanda proviene sia da coloro che cercano l'abitazione principale sia da investitori intenzionati a mettere a reddito oppure ad avviare attività di B&B e affittacamere.** Con questa finalità ci si orienta prevalentemente su soluzioni ubicate nei pressi delle location più interessanti dal punto di vista turistico, soprattutto piazza Duomo e piazza Erbe. Si riscontrano difficoltà per gli immobili dalla metratura superiore a 180 mq.

La prima casa è ricercata da giovani oppure persone di età più avanzata che ritornano a vivere nel centro storico. In questo caso si prediligono soprattutto trilocali e quattro locali, possibilmente inseriti in contesti condominiali storici ristrutturati nelle parti comuni e dove sia presente l'ascensore.

Le quotazioni più elevate si raggiungono per gli immobili signorili, ristrutturati, nelle piazze citate e con vista. Il prezzo medio per una soluzione signorile ristrutturata in centro si aggira intorno a 4000 € al mq, con valori più elevati per gli immobili storici realizzati a partire dal 1300-1400, spesso caratterizzati da facciate in tufo e alti soffitti a cassettoni decorati a mano. Per le tipologie completamente da ristrutturare la spesa scende a 2900-3200 € al mq. Prestigiosa anche zona Duomo, dove un appartamento d'epoca in buone condizioni e con vista sull'Adige e sulle colline si può acquistare con una spesa minima di 4000 € al mq. Quotazioni simili si registrano nell'area di piazza Bra, anche se i valori variano molto a seconda della tipologia. In questa zona, infatti, si trovano soluzioni realizzate a partire dal 1300 fino ad arrivare al 1967. Valori più contenuti per le abitazioni collocate in zona Filippini, area che si sviluppa sul Lungadige nei pressi dell'Università ed è composta da soluzioni storiche e da soluzioni ricostruite dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale. Qui un appartamento completamente ristrutturato si vende a 3500-3700 € al mq, un buon usato vale circa 3000-3100 € al mq, mentre per una tipologia da ristrutturare si spendono tra 2000 e 2300 € al mq.

Dinamico il mercato delle locazioni che vede protagonisti soprattutto professionisti che lavorano in zona o che cercano un appartamento da utilizzare durante le trasferte di lavoro. I canoni di locazione di un bilocale variano da 500-550 € al mese fino a 650 a 700 € al mese se l'abitazione è in ottime condizioni ed è dotata di sfoghi esterni ed ascensore. La richiesta è orientata soprattutto su bilocali e trilocali con blocco cottura arredato. Si stipulano contratti a canone concordato con cedolare secca. L'offerta di box e di posti auto in centro è molto bassa e questo comporta la presenza di prezzi molto elevati, intorno a 90-100 mila €, per soluzioni con accesso comodo e spazio utile ad ospitare auto di dimensioni importanti.

ZONA VERONETTA

In zona **Veronetta si registrano prezzi sostanzialmente stabili.** La domanda è sempre vivace anche sul segmento dell'investimento a cui si affacciano persone con capitale già a disposizione e che si indirizzano su monolocali e bilocali nei pressi del centro storico da affittare come casa vacanza oppure su trilocali da affittare a studenti dal momento che in zona sorgono anche delle facoltà universitarie. I trilocali ed i quattro locali sono ricercati anche da chi desidera la prima casa.

Veronetta offre tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, dotate di soffitti alti e volte, spesso impreziosite da affreschi. Queste abitazioni hanno valori compresi tra 2500 e 2700 € al mq con punte di 3000 € al mq se posizionate in zone prestigiose. Sono presenti soprattutto nella parte più centrale del quartiere e sono apprezzate da chi cerca la prima casa e desidera anche tagli più ampi (da 120 a 180 mq). Molto ambite anche le abitazioni meno signorili ma più panoramiche perché affacciano sull'Adige.

L'offerta è molto bassa, spesso sono ereditate, e quando si trovano in vendita possono facilmente superare i 3000 € al mq. Le ultime edificazioni del quartiere risalgono agli anni '60: si tratta di grandi condomini dove un buon usato si valuta 1500 € al mq, ma si può arrivare a 2200-2300 € al mq se è stato ristrutturato

radicalmente. Nell'area compresa tra viale dell'Università e via Campofiore continua il recupero di alcune ex caserme, al cui posto sorgeranno un parco pubblico e appartamenti sia in edilizia convenzionata di classe B sia in edilizia libera.

Sul mercato delle locazioni si registra un aumento dei canoni di locazione: la domanda è in crescita e a cercare sono giovani coppie oppure single ed universitari. A questi ultimi generalmente si affittano appartamenti di grandi dimensioni (una camera singola costa intorno a 200-300 € al mese) e si stipulano contratti di natura transitoria. Prevalgono i contratti a canone concordato 3+2, a cui quasi sempre fa seguito la cedolare secca, che prevedono canoni mensili di 500 € per i bilocali e 600 € per i trilocali.

ZONE CITTADELLA, SAN ZENO, VALVERDE

Nelle zone di Cittadella, Valverde e San Zeno il mercato immobiliare è stato dinamico soprattutto per le abitazioni dalle caratteristiche qualitative migliori.

La domanda quindi è stata decisamente mirata verso immobili di qualità. La maggioranza delle richieste si è orientata sulla prima casa, in misura minore sull'acquisto ad uso investimento destinato soprattutto ai figli. La tipologia più richiesta è il quattro locali, anche se, negli ultimi mesi, sempre più spesso gli acquirenti provano a comprare il cinque locali (120-130 mq) ora decisamente più accessibili.

La zona più prestigiosa è quella della Cittadella, a ridosso dell'Arena, dove si concentrano gli immobili d'epoca talvolta con caratteristiche signorili ma dove è possibile trovare anche soluzioni degli anni '70. Il top di prezzo che si può raggiungere in zona oscilla intorno a 3500 € al mq mentre per un appartamento da ristrutturare si spendono 2000-2200 € al mq (fino a 2500 € al mq per soluzioni piani alti panoramici). La zona di Valverde si è sviluppata dagli anni '60, con la realizzazione di servizi e attività commerciali: per un buon usato si devono mettere in conto circa 2000 € al mq. Più popolare e distante dal centro la zona di S. Zeno con immobili tipici veronesi, spesso privi di ascensore e che piacciono soprattutto a coloro che apprezzano questo tipo di abitazione. Una soluzione da ristrutturare costa 1600-1700 € al mq, una già ristrutturata si compravende a prezzi medi di 3200 € al mq. Positivo il mercato delle locazioni in termini di domanda ma si scontra con una bassa offerta: molti proprietari preferiscono vendere l'immobile piuttosto che affittarlo a causa delle spese di gestione troppo onerose oppure preferiscono locarlo con destinazione turistica. A cercare casa sono lavoratori fuori sede e coppie giovani. Il canone di un bilocale oscilla tra 500 e 550 € al mese in base alla zona ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca al 10%. Anche sul mercato dei box auto si registrano notevoli differenze di prezzo a seconda delle diverse zone e delle diverse vie: si parte da 28 mila € circa per un box singolo a San Zeno per arrivare a 40-45 mila € in zona Cittadella, ma si possono toccare anche quotazioni più elevate.

MACROAREA BORGO TRENTO: valori immobiliari in aumento dello 0,9%

ZONA BORGO TRENTO

In leggero aumento le quotazioni immobiliari nella **zona di Borgo Trento**, in particolare sulle tipologie in buono stato, inserite in decorosi contesti condominiali e situate nei pressi di Ponte Garibaldi e di Ponte della Vittoria. Solitamente l'acquisto della prima casa interessa il trilocale mentre la zona del quartiere più richiesta è quella compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il Centro Storico.

La tipologia immobiliare più comune è quella risalente agli anni '60, completamente da ristrutturare, con prezzi che orientativamente si aggirano intorno a 2200-2400 € al mq mentre per le abitazioni già ristrutturate (ristrutturazione interna ma non dell'intera palazzina) i valori variano dai 3000-3200 € circa al mq. Le palazzine ristrutturate, derivanti dalla ricostruzione di abitazioni già esistenti, si trovano in via IV Novembre, via Anzani ed in Lungadige Campagnola.

Nel quartiere di Borgo Trento ci sono alcune soluzioni caratteristiche dei primi del '900, a volte in stile Liberty, molto richieste, ma non facili da reperire in vendita. Costruzioni più recenti si possono acquistare nella zona compresa tra piazza Vittorio Veneto e l'ospedale di Borgo Trento, area più esterna del quartiere: si tratta di abitazioni degli anni '70 che evidenziano quotazioni intorno a 1800-2000 € al mq per le tipologie da ristrutturare.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da famiglie e single che non riescono ad acquistare. Molto richiesti i bilocali arredati, che si affittano a 500 € al mese e i trilocali e i quattro locali privi di arredo dove i potenziali conduttori arrivano a spendere dai 600 ai 900 € al mese. I contratti di locazione che vengono stipulati sono spesso a canone concordato.

ZONE PONTE CRENCANO, PARONA, QUINZANO

Prezzi stabili nell'area di **Ponte Crencano, Parona e Quinzano** nella prima parte dell'anno. Gli acquirenti sono prevalentemente persone del posto che acquistano la prima casa o la casa migliorativa oltre che investitori che si orientano su piccoli appartamenti da mettere a reddito. Ponte Crencano si trova nella prima fascia fuori dall'area centrale della città ed è caratterizzata da condomini costruiti tra gli anni '60 e '70. La vicinanza dell'Ospedale di Borgo Trento con il Polo Chirurgico ultimato da poco, determina anche una buona domanda di immobili ad uso investimento che viene poi affittato a coloro che lavorano presso l'Ospedale di Borgo Trento. Per un bilocale si spendono intorno a 400-450 € al mese. La spesa per l'acquisto di un buon usato è di 1400-1500 € al mq, mentre i valori delle tipologie da ristrutturare scendono a 1200-1300 € al mq.

Parona, leggermente più periferica, si sviluppa nelle adiacenze del quartiere di Ponte Crencano, in direzione della Valpolicella ed è composta da tipologie recenti costruite nei primi anni del 2000 e da una zona con edifici più datati. Un appartamento di recente costruzione si acquista con una spesa di 1600-1800 € al mq, con punte di 2000 € al mq per le tipologie più interessanti. Più esterna l'area di Quinzano, molto ambita perché residenziale, verde e comunque a pochi minuti dal centro della città. L'edilizia è composta soprattutto da case singole, bifamiliari e a schiera realizzate tra la fine dell'800 ed i primi del '900. A Quinzano e a Ponte Crencano si sono anche soluzioni di nuova costruzione che si vendono rispettivamente a 2500 € al mq e a 3000-3200 € al mq.

MACROAREA BORGO MILANO – STADIO – NAVIGATORI: prezzi stabili

ZONA BORGO MILANO

Nei primi sei mesi del 2016 i valori immobiliari di Borgo Milano sono stabili. Si è registrato nel primo trimestre dell'anno in corso un maggiore dinamismo e una maggiore domanda di immobili, in particolare di trilocali, ricercati da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, in alcuni casi di persone che negli anni passati avevano acquistato in provincia e che ora, grazie al ribasso dei prezzi, rientrano in città. *La zona più richiesta, soprattutto grazie alla presenza dei servizi, è quella storica di Borgo Milano.* Tutta l'area si è sviluppata a partire dal secondo dopoguerra, con la realizzazione di interventi in edilizia convenzionata. La strada principale del quartiere è corso Milano, sede di numerosi negozi e oggetto di riqualificazione con l'inserimento di zone verdi, spartitraffico, rotonde e piste ciclabili. Le quotazioni di un buon usato si attestano su 1200-1250 € al mq, salgono a 1500 € al mq nelle traverse interne (ad esempio via Gramsci, via Merighetti e via Spaziani). Quotazioni simili per le abitazioni più recenti, condomini e alcune villette a schiera, sorte a partire dagli anni '90, nella zona di Borgo Nuovo.

La domanda di appartamenti in affitto proviene da lavoratori trasfertisti, single e stranieri. Si cercano soprattutto trilocali ma sul mercato prevalgono i bilocali che si affittano a 450-470 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca al 10%.

MACROAREA BORGO ROMA – GOLOSINE: valori stabili

ZONA BORGO ROMA – CENTRO

Quotazioni stabili in zona Borgo Roma - Centro nella prima parte del 2016. Il semestre evidenzia un mercato dinamico grazie alla congiuntura favorevole di alcuni fattori quali ad esempio tassi bassi sui mutui, maggiore propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito e prezzi immobiliari contenuti in seguito ai ribassi avvenuti negli ultimi anni. In alcuni casi inoltre i risparmiatori preferiscono disinvestire i propri capitali dalle banche, anche in seguito alle vicende giudiziarie che hanno coinvolto alcuni istituti, riavvicinandosi al mercato del mattone.

Infine, la cospicua offerta di immobili in vendita, favorisce i potenziali acquirenti dando loro maggiore potere nelle trattative e impedisce il rialzo delle quotazioni. In questa area della città la domanda è composta soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa, si registra comunque anche qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito predilige in genere bilocali dal valore compreso tra 80 e 120 mila €.

Buona la domanda di appartamenti in affitto, anche grazie alla presenza del Policlinico con la facoltà di Medicina e della zona Z.a.i., che attirano studenti e lavoratori trasfertisti ma anche single e giovani coppie. Attualmente il canone di un bilocale si attesta su 450-500 € al mese ed il contratto più utilizzato è il concordato con cedolare secca. Chi compra la prima casa preferisce prevalentemente i trilocali, possibilmente dotati di riscaldamento autonomo, caratteristica non molto presente in questa area di Verona. La parte storica di Borgo Roma è una zona abbastanza omogenea che risale prevalentemente agli anni '60, eccetto qualche sporadico edificio in stile Liberty presente quasi esclusivamente su via Trieste. Gli appartamenti allo stato originario si valutano attorno ai 600 € al mq, quelli in buono stato 1200 € al mq e le nuove costruzioni si attestano sui 1900 € al mq.

Da segnalare che l'intera area di Borgo Roma è interessata da importanti lavori di riqualificazione: ad esempio in via Copernico, nella zona delle ex Officine Adige, è in fase di realizzazione un nuovo importante centro commerciale, mentre nell'area degli ex Magazzini Generali e del Mercato Ortofrutticolo si insedieranno la sede centrale di Unicredit, la sede degli Architetti di Verona, una nuova Esselunga, Eataly ed è già stato inaugurato un nuovo parco pubblico a disposizione degli abitanti del quartiere. Da segnalare infine che in via San Giacomo continuano i lavori per la realizzazione di due nuove palazzine residenziali.

ZONA BORGO ROMA - COMACCHIO

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di Borgo Roma - Comacchio. La maggior parte delle richieste proviene da famiglie in cerca della prima casa, ma grazie alla vicinanza del Policlinico si registrano acquisti anche da parte di investitori (solitamente genitori di specializzandi che comprano per i figli). Questi ultimi si focalizzano soprattutto nella zona di San Matteo, nei pressi del Policlinico. Sorta tra fine anni '80 e gli inizi degli anni '90 si è sviluppata fino al 2002. Sono presenti condomini inseriti in contesti verdi, spesso con parco giochi attrezzati: le abitazioni più datate si valutano 700-800 € al mq, quelle più recenti 1300-1400 € al mq. Il nuovo in classe "B" si vende a 1800 € al mq. Soluzioni indipendenti possono essere acquistate al Pestrino, area inserita nel parco dell'Adige dove i prezzi per le case singole si attestano a 600 mila €, mentre le bifamiliari costano 260-270 mila €. Ci sono anche nuove abitazioni invendute a 1500 € al mq. Palazzina è un quartiere ubicato nella periferia meridionale della città, caratterizzato da soluzioni indipendenti e condomini di non oltre 2 piani che si valutano 1400-1500 € al mq. Interessanti anche via Romagna, via Forlì e via Cesena, aree prettamente residenziali richieste anche da investitori.

La domanda di immobili in affitto proviene da lavoratori fuori sede impiegati al Policlinico, oppure nella caserma dei Vigili del Fuoco o nell'arma dei Carabinieri. Un bilocale arredato costa 450 € al mese, stessa

valutazione si registra per un trilocale non arredato (in genere i trilocali sono anche più datati). I contratti maggiormente utilizzati sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2 e a canone libero con cedolare secca.

MACROAREA BORGO VENEZIA: prezzi in diminuzione dell'1,0%

ZONA MUSICISTI

Si registra un leggero calo in zona Musicisti, dovuto in particolare alla nascita di un importante intervento nella zona di S. Croce dove sono previsti circa 200 appartamenti in edilizia Peep sorti in classe "B" e molto apprezzati soprattutto dagli acquirenti più giovani. Hanno prezzi medi di 2000 € al mq. Questo ha inciso sul ribasso dei valori delle soluzioni usate che, per essere vendute, hanno subito un ridimensionamento dei valori, ora intorno a 750 € al mq.

A comprare a Musicisti sono prevalentemente famiglie in cerca di trilocali e quattro locali preferibilmente dotati di ascensore e box auto, molto apprezzate anche le tipologie dotate di giardino. Tra le aree più richieste da segnalare via Puccini, via Villa Costa e via Verdi, dove è possibile acquistare soluzioni costruite tra gli anni '70 e '90 qualitativamente superiori alla media e dotate di ascensori e di camere ampie. In queste vie il prezzo di un buon usato si attesta su 1000-1100 € al mq. Piace anche zona Biondella, caratterizzata da soluzioni semindipendenti e indipendenti con giardino costruite tra gli anni '50 e gli anni '60. Per comprare le tipologie da ristrutturare si spendono circa 850 € al mq, mentre per le soluzioni migliori si possono spendere anche 1300-1350 € al mq.

Bene il mercato delle locazioni in zona Musicisti, alimentato da single, coppie e famiglie. Bilocali, trilocali e quattro locali si affittano a cifre comprese tra 400 e 550 € al mese ed i contratti utilizzati sono quasi sempre a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca.

ZONA BORGO VENEZIA

Il quartiere di Borgo Venezia ha mantenuto valori inalterati. Sorge infatti a ridosso del centro e del quartiere Veronetta dove, **a fine 2015, è sorto il polo universitario di Santa Marta e sono in corso lavori per la costruzione di piste ciclabili ed aree verdi.**

Il progetto si inserisce in quello ancora più vasto che prevede il **recupero delle ex Caserme di Santa Marta e Passalacqua.**

Il quartiere di Borgo Venezia alterna un cuore storico, con costruzioni degli anni '50-'60, dove ci sono abitazioni prive di ascensore, riscaldamento centralizzato e box piccoli che hanno valori medi di 800-1000 € al mq e la zona di Santa Croce con soluzioni degli anni '70-'80 che hanno prezzi intorno a 1100 € al mq. In quest'ultimo quartiere prevalgono i trilocali ed i quattro locali ma c'è poca offerta di bilocali, tipologia più facile da trovare a Borgo Venezia. I piccoli tagli sono acquistati anche da investitori che non impiegano più di 100 mila € per acquistare un appartamento che poi affittano a 6000 € all'anno.

A cercare casa in affitto sono separati, single o giovani alla prima esperienza al di fuori della famiglia di origine. In affitto si cercano soluzioni in buono stato e si stipulano contratti a canone libero.