

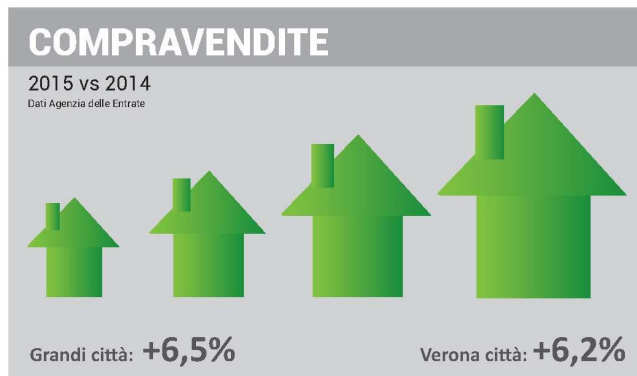
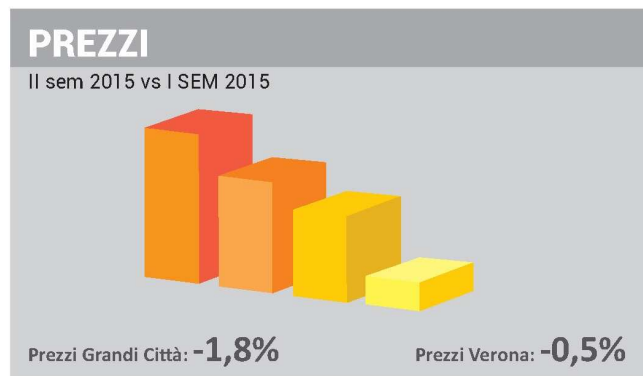
## MERCATO IMMOBILIARE VERONA

*I prezzi competitivi invogliano famiglie e investitori all'acquisto*

### VERONA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



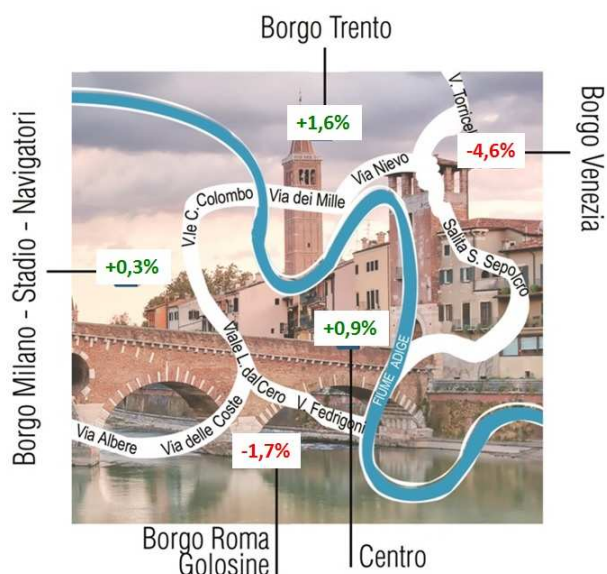
### LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Quotazioni in lieve calo a Verona nella seconda parte del 2015, si registra infatti una diminuzione dei prezzi dello 0,5% rispetto al semestre precedente. Compravendite in aumento nel 2015, che si attestano a +6,2% rispetto all'anno precedente. L'area del Centro evidenzia un leggero aumento delle quotazioni (+0,9%) grazie ad un mercato molto attivo, alimentato sia da famiglie sia da investitori. In leggera crescita anche le quotazioni della macroarea di Borgo Trento dove la presenza di prezzi competitivi ha spinto molte famiglie ad affacciarsi sul mercato residenziale, con maggiore fiducia rispetto al recente passato. Sostanzialmente stabili i valori della macroarea Borgo Milano – Stadio – Navigatori (+0,3%), dove si segnala comunque un mercato vivace caratterizzato da famiglie in cerca della soluzione migliorativa. Prezzi in leggero calo nella macroarea Borgo Roma – Golosine (-1,7%): a perdere valore sono soprattutto le tipologie usate di bassa qualità, mentre le abitazioni più recenti segnalano valori sostanzialmente stabili. Quotazioni in calo del 4,6% anche nella macroarea Borgo Venezia, dove si registra una situazione ancora poco dinamica e gli acquirenti non sono disposti a spendere cifre che superino il budget previsto.

### L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE

VERONA

Variazione percentuale dei prezzi delle macroaree (IIsem2015 su I sem 2015)



**MACROAREA CENTRO:** lieve aumento dei prezzi (+0,9%)

Attivo il mercato 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. Chi compra per abitare cerca preferibilmente trilocali e quattro locali posizionati ai piani alti e dotati di sfoghi esterni, molto richiesto anche il box auto ma l'offerta sul mercato è esigua. Gli investitori preferiscono monolocali, bilocali e trilocali, anche se non mancano richieste di tagli molto ampi per l'avviamento, ad esempio, di B&B. Infatti nel Centro storico la domanda da parte di turisti italiani e stranieri in cerca di stanze e appartamenti da affittare giornalmente è alta e tocca quasi il 40% delle richieste totali di immobili in locazione. La restante parte della domanda di appartamenti in affitto proviene da single, professionisti, coppie e famiglie: il canone mensile di un bilocale è compreso tra 480 e 750 €, mentre la spesa per i trilocali varia tra 700 e 1100 € al mese. Quasi sempre si utilizzano contratti a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. La zona di piazza Erbe è una delle più ambite e signorili della città ed è composta da immobili storici realizzati a partire dal 1300-1400, spesso caratterizzati da facciate in tufo e alti soffitti a cassettoni decorati a mano. Si tratta di abitazioni sottoposte a vincolo storico che, se già ristrutturate, si possono acquistare mediamente a circa 4500 € al mq, ma le quotazioni possono toccare punte anche molto più elevate. Per le tipologie completamente da ristrutturare la spesa scende a 3300 € al mq circa. Prestigiosa anche zona Duomo, dove un appartamento degli anni '50 con vista sull'Adige e sulle colline si può comprare con una spesa di 4000 € al mq, se in buone condizioni. 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. Appetibile zona Filippine, che si sviluppa sul Lungadige nei pressi dell'università ed è composta da soluzioni storiche e da tipologie 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 un immobile da ristrutturare si spendono tra 2000 e 2300 € al mq.

Sostanzialmente stabili le quotazioni nei quartieri di **Cittadella, San Zeno e Valverde** nella seconda parte del 2015. Si evidenzia un mercato vivace e si registra una timida ripresa della fiducia da parte dei potenziali acquirenti. In quest'area acquistano prevalentemente famiglie in cerca della prima casa ed in alcuni casi genitori che comprano per i figli. La tipologia più richiesta è il quattro locali, anche se negli ultimi mesi sempre più spesso gli acquirenti richiedono il cinque locali, pagando cifre simili a quelle che qualche semestre fa avrebbero speso per un quadrilocale. Le tipologie che si vendono meglio sono quelle dotate di terrazzo ed in particolare sono molto apprezzati gli ultimi piani perché luminosi e silenziosi. Cittadella si sviluppa nei pressi del Centro storico, attigua a zona Filippini, ed è caratterizzata da edifici edificati tra il XVII secolo e gli anni '70: per un appartamento da ristrutturare si spendono 2000-2200 € al mq (fino a 2500 € al mq per soluzioni piani alti panoramici). 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. L'offerta immobiliare di San Zeno consiste sia in edifici di edilizia popolare sia in palazzi d'epoca: i valori sono intorno a 1700 € a mq perché leggermente più distante dal centro.

**MACROAREA BORGO TRENTO:** prezzi in lieve crescita (+1,6%)

Nell'area di **Borgo Trento** il semestre ha evidenziato un mercato vivace, con un aumento delle richieste e delle compravendite rispetto al 2014. Infatti la presenza di prezzi competitivi ha spinto molte famiglie ad affacciarsi sul mercato residenziale con maggiore fiducia. Si segnala inoltre il ritorno di qualche investitore, tipologia di acquirente che negli ultimi anni era quasi scomparsa. Chi compra per mettere a reddito ha un budget di circa 200 mila € per l'acquisto di bilocali e trilocali da affittare a giovani coppie oppure a famiglie, che in qualche caso sono alla ricerca di abitazioni più vicine al Centro Storico. Il canone di locazione di un trilocale si attesta su 600 € al mese. Chi acquista la prima casa si focalizza principalmente sui trilocali, mentre l'area più richiesta è quella compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il Centro Storico della città. In questa zona si possono acquistare tipologie degli anni '60 da ristrutturare a

prezzi che orientativamente si aggirano intorno ai 2000 € al mq, mentre per le abitazioni già ristrutturate (ristrutturazione interna ma non dell'intera palazzina) i valori arrivano a 3000 € circa al mq. Palazzine ristrutturate a nuovo, derivanti dalla ricostruzione di abitazioni già esistenti, si possono trovare 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 sul mercato. Tipologie 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 simili a quelle dell'area più centrale.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nell'area di **Avesa, Cesiolo, Pindemonte, Torricelle e Valdonega**. Il 2015 è stato comunque un anno positivo, è aumentato il numero delle compravendite anche grazie alla fiducia che gli acquirenti ripongono sul mercato immobiliare, ritenendolo più sicuro rispetto ad altri investimenti. La maggior parte delle compravendite è stata effettuata da famiglie in cerca dell'abitazione principale, la scelta ricade spesso su trilocali dal valore compreso tra 150 e 200 mila €, possibilmente posizionati ai piani alti, dotati di ascensore e box auto oppure di spazi esterni come ad esempio giardini. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di genitori per i figli e da parte di investitori che decidono di mettere a reddito. Chi compra per investimento in genere si orienta su bilocali dal valore compreso tra 100 e 150 mila €, meglio se già occupati da un inquilino. Avesa è un vecchio borgo situato nella prima fascia collinare, in una zona tranquilla lontana dalle strade trafficate, che si caratterizza per abitazioni di antica costruzione. I prezzi per una tipologia da ristrutturare non superano 1500-1600 € al mq, mentre quelli di una soluzione ristrutturata possono arrivare intorno a 2000 € al mq. Pindemonte è sempre interessante e richiesta grazie alla presenza di tutti i principali servizi, di locali commerciali e dell'Ospedale: qui ci sono condomini degli anni '60, in cui un appartamento allo stato originario costa 1700-1800 € al mq e uno già ristrutturato si valuta 2200 € al mq. Da segnalare che sono in corso i lavori per l'ampliamento delle strutture ospedaliere di Borgo Trento: l'intento finale è quello di trasferire le strutture mediche dall'Ospedale di Borgo Roma a quello di Borgo Trento e di utilizzare le strutture di Borgo Roma per attività didattiche e universitarie. Piace molto anche l'area di Valdonega, caratterizzata dalla presenza di immobili signorili e immersa in un'area verde e tranquilla. Le costruzioni risalgono agli anni '70-'80 e alcune di queste hanno caratteristiche di tipo signorile, soprattutto nella parte situata verso le zone più collinari: un buon usato si vende a 1900-2000 € al mq, mentre le tipologie più signorili si attestano intorno a 2200 € al mq. Nella parte bassa della Valdonega, all'interno di un paio di contesti di recentissima realizzazione, sono ancora disponibili appartamenti di almeno 150 mq in classe A e con caratteristiche domotiche, i cui prezzi si aggirano intorno ai 5000 € al mq; nella zona alta, invece, sono presenti altri appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche di pregio e ottima qualità dei materiali, per i quali si devono considerare circa 4000 € al mq. Cesiolo si sviluppa lungo via Mameli e si caratterizza per una parte nella zona collinare, più prestigiosa e più costosa, e per una parte bassa un po' meno richiesta. Le quotazioni delle abitazioni più economiche sono di 1600 € al mq, mentre si sale a 2000 € al mq per quelle più signorili.

#### **MACROAREA BORGO MILANO – STADIO – NAVIGATORI:** quotazioni stabili (+0,3%)

Il semestre ha evidenziato un mercato vivace ed una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti. La maggior parte delle compravendite sono effettuate da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, si tratta in alcuni casi di persone che negli anni passati avevano acquistato in provincia e che ora, grazie al ribasso dei prezzi, rientrano in città. Trilocali e quattro locali sono le tipologie più richieste, in particolare piacciono le abitazioni più recenti e dotate di riscaldamento autonomo. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di investitori, in genere piccoli risparmiatori in cerca di trilocali da mettere a reddito con un investimento medio compreso tra 90 e 120 mila €. Tutta l'area si è sviluppata a partire dal secondo dopoguerra, in particolar modo negli anni '80-'90 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).

**MACROAREA BORGO ROMA – GOLOSINE:** prezzi in leggero calo (-1,7%)

L'area evidenzia un mercato vivace, alimentato sia da famiglie e coppie in cerca della prima casa sia da investitori. Chi acquista per uso abitativo in genere si avvale dell'ausilio di un mutuo bancario e si focalizza su soluzioni con due camere da letto, mentre chi compra per investimento cerca monolocali e bilocali dal valore complessivo compreso tra 50 e 100 mila € anche se, a volte, chi compra per affittare a studenti universitari preferisce abitazioni più grandi e con più posti letto. La richiesta di immobili in locazione proviene in genere da studenti e lavoratori trasferiti, grazie alla vicinanza del policlinico, ma anche da single. Il canone di un bilocale si attesta su 450 € al mese, mentre per un trilocale si spendono circa 500 € al mese. Molto utilizzati i contratti a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca al 10%. Da segnalare anche qualche acquisto per l'avviamento di B&B e affittacamere. La parte storica di Borgo Roma si configura come una zona abbastanza omogenea che risale agli anni '60, eccetto qualche sporadico edificio in stile Liberty presente esclusivamente su via Trieste. Gli appartamenti allo stato originario si valutano 700-800 € al mq, quelli in buono stato 1200-1300 € al mq e quelli ristrutturati negli ultimi dieci anni 1800-2000 € al mq. Soluzioni di nuova costruzione si possono acquistare in zona Santa Teresa, dove è stata completata una nuova palazzina con valori che si attestano su 1800-1900 € al mq. Continuano i lavori di riqualificazione dell'area degli ex Magazzini Generali, di fronte alla Fiera e al vecchio Mercato Ortofrutticolo di Verona, che prevedono l'abbattimento delle strutture esistenti, la costruzione di un parco, servizi per la famiglia e la nuova sede dell'Unicredit ed Eataly. Inoltre, sono partiti i lavori per la realizzazione di un centro commerciale al posto delle ex Officine Adige.

In lieve ribasso le quotazioni immobiliari in zona **Santa Lucia**. A perdere valore sono soprattutto le tipologie usate e di bassa qualità, mentre le abitazioni più recenti segnalano valori sostanzialmente stabili. Il secondo semestre dell'anno ha evidenziato un mercato in crescita dal punto di vista delle richieste e delle compravendite grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni, alla presenza di tassi convenienti per quanto riguarda i mutui e ad una maggiore apertura da parte degli istituti bancari sulla concessione del credito. In quest'area la domanda di abitazioni proviene principalmente da famiglie in cerca della prima casa, da segnalare comunque anche l'acquisto da parte di qualche investitore. Chi compra l'abitazione principale si focalizza soprattutto su trilocali che non necessitino di importanti lavori di ristrutturazione, chi decide di mettere a reddito acquista invece bilocali che abbiano quotazioni particolarmente convenienti e che non superino i 60-70 mila €. La parte centrale del quartiere si sviluppa intorno a via Mantovana e piazza dei Caduti ed è caratterizzata da palazzine degli anni '60 e '70 che, in buono stato, si valutano circa 700 € al mq. La zona delle Brigate è un'area più residenziale, dove le case indipendenti e gli appartamenti degli anni '60 presentano quotazioni intorno a 1000 € al mq, ma l'offerta di abitazioni in vendita è bassa. Sempre residenziale è la zona che si sviluppa nella parte retrostante a via Tevere denominata zona Fiumi, composta da edifici a 2 piani valutati 800 € al mq, se degli anni '60, oppure 1200-1300 € al mq se degli anni '90. Madonna di Dossobuono è una frazione che si sviluppa alla fine di via Mantovana ed è sorta tra gli anni '90 ed il 2000: qui si possono acquistare appartamenti in palazzine oppure villette in buone condizioni con una spesa di 1300-1350 € al mq.

**MACROAREA BORGO VENEZIA:** prezzi in calo (-4,6%)

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari in **zona Musicisti** sono diminuite del 5,9%. Il mercato risulta ancora poco dinamico e gli acquirenti non sono disposti a spendere cifre che superino, anche di poco, il loro budget. A comprare 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 tipologie da ristrutturare si spendono circa 850 € al mq, mentre per le soluzioni migliori si possono spendere anche 1300-1350 € al mq. Da segnalare che nell'area di via Ruffo sono in fase di realizzazione 120 nuovi alloggi in edilizia Peep, il cui valore si attesta su 2100 € al mq.

In leggero calo le quotazioni immobiliari in zona **Porto San Pancrazio**. Il 2015 è stato comunque un anno positivo, sono aumentate infatti le compravendite e si registra una buona richiesta da parte di investitori grazie alla presenza nei dintorni delle facoltà di Economia, di Scienze Motorie e anche grazie alla vicinanza con il Centro storico. Chi acquista per affittare preferisce in genere trilocali da 80-90 mq dal valore non superiore ad 80 mila €. Il canone per studenti universitari è di 180-200 € al mese a posto letto e di circa 250 € al mese per la stanza singola. Single, coppie e famiglie spendono circa 450 € al mese per affittare un bilocale. Chi compra casa per uso proprio si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali con una spesa media che nel 2015 si è attestata su 110 mila €. Da segnalare che le tipologie con giardino sono molto richieste e l'offerta sul mercato è bassa, per questo motivo questi immobili segnalano quotazioni superiori alla media. Porto San Pancrazio è sorto tra gli anni '40 e '50 con palazzine in edilizia popolare, per poi svilupparsi tra gli anni '60 e '90. Si tratta di un quartiere ben servito ed apprezzato grazie alla vicinanza al centro della città e alle facoltà universitarie sopraccitate, oltre che alla presenza di asili, scuole, banche e servizi in genere. Sempre molto richiesta la parte centrale del quartiere, che si sviluppa intorno alla chiesa situata in piazza Papa Giovanni XXIII che è caratterizzata da palazzi degli anni '80 e '90, dove un buon usato si acquista a 1200-1300 € al mq. I prezzi sono più contenuti nell'area della stazione di Porta Vescovo, dove ci sono condomini in edilizia economico-popolare realizzati tra la fine degli anni '40 e la metà degli anni '60, che attualmente presentano valori intorno a 900 € al mq. Interessante la zona del Lazzaretto, area di campagna nella periferia meridionale della città e immersa nel Parco dell'Adige: l'offerta consiste in villette bifamiliari e trifamiliari, oltre ad appartamenti in piccoli condomini che si scambiano a 1400 € al mq. Si segnalano anche via Flaminio, via Ligabò e via Domaschi, dove è possibile acquistare soluzioni popolari (ormai riscattate) a 800 € al mq se già ristrutturate e 500 € al mq se allo stato originario. Da segnalare che tutto il quartiere di Porto San Pancrazio è ormai da qualche semestre servito da fibra ottica per la connessione al web. Discreta la richiesta di box auto, il prezzo di un box singolo si attesta su 13-15 mila €.