

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

VERONA CITTÀ

Capannoni

A Verona, nei primi mesi del 2019, aumenta la domanda di capannoni ma i valori immobiliari sono stabili.

Si muovono soprattutto aziende locali, spesso artigianali, alla ricerca di spazi compresi tra 400-600 € al mq e talvolta tra 1000-1500 mq. Ad alimentare la domanda i prezzi bassi (600-700 € al mq per un buon usato) e 500 € al mq per un usato in cattivo stato. I canoni di locazione annua si aggirano intorno a 24-30€ al mq per immobili superiori a 1000 mq e 34-36 € al mq per metrature inferiori a 1000 mq. L'area industriale per eccellenza è quella dello Z.a.i. che si sviluppa intorno a viale del Lavoro e viale delle Nazioni, delimitato da viale dell'Industria e dall'autostrada A4 Torino – Trieste all'altezza dell'uscita di Verona Sud. L'offerta sul mercato è di tipologia usata, infatti vendono aziende che si sono ridimensionate oppure proprietari i cui contratti di locazione sono arrivati a scadenza o sono stati risolti e per i quali i nuovi canoni di locazione non sono più convenienti. Gli immobili costruiti dopo gli anni '90 costano 600 € al mq. Non si prevedono, nell'immediato, nuovi sviluppi edilizi di capannoni perché i prezzi del nuovo in questo momento non garantirebbero margini ai costruttori. Si segnala una buona domanda ad uso logistico vista la posizione strategica della città. Negli ultimi tempi si sono insediate Amazon e la nuova sede di "Divani & Divani".

Negozi

Il mercato dei negozi nelle zone centrali della città è influenzato, negli ultimi tempi, dall'aumento dei turisti in arrivo. Questo sta comportando un aumento della domanda di spazi da destinare alla ristorazione veloce e take away. Sono maggiormente richiesti in affitto i tagli compresi tra 50 e 100 mq. A Verona è in atto il contingentamento delle licenze di somministrazione e, per questo motivo, chi desidera avviare un'attività di questo tipo deve sperare nella cessione del ramo d'azienda oppure nell'acquisto della licenza. Nelle zone centrali della città tra cui corso Porta Borsari, corso S. Anastasia, via Roma e via Mazzini si registra una buona domanda di immobili in affitto e resiste il pagamento di key money che partono da un minimo di 300 mila €. Più bassa la percentuale di chi acquista, prevalentemente investitori, in aumento nell'ultimo anno e alla ricerca di rendimenti annui lordi intorno al 7-8%. Nelle zone top si scende al 5%. Nel centro di Verona non si segnalano molti marchi del lusso, ad eccezione di quelli insediati su via Cappello dove i canoni di locazione oscillano da 1200 a 2400 € al mq annuo a seconda della metratura mentre i prezzi si aggirano intorno a 10 mila € al mq con punte anche di 20 mila € al mq. In via Cappello e piazza delle Erbe i canoni di locazione sono di 840-1200 € al mq annuo mentre i prezzi oscillano da 10 mila a 12 mila € al mq. Valori simili anche per i locali commerciali situati in corso Porta Borsari dove ci sono negozi multibrand. Altra via ad alto passaggio pedonale è via Roma che registra canoni di locazione di 600- 1000 € al mq annuo e prezzi medi intorno a 10 mila € al mq. I brand del lusso si concentrano in via Mazzini. Nelle traverse a basso passaggio i negozi sono trasformati in box o depositi dal momento che il Comune ha introdotto vincoli molto stringenti sul cambio di destinazione d'uso in abitazione. Al di fuori dell'area ZTL piacciono via Valverde, piazza S. Spirito e stradone Porta Nuova nel quartiere Valverde, piazza Cittadella nell'omonimo quartiere e le piazze San Zeno e Corrubbio a San Zeno. In queste strade i prezzi sono di 2200-2300 € al mq ed i canoni di 240 € al mq annuo. Nelle vie non di passaggio i negozi sono destinati ad ospitare prevalentemente uffici. In piazza San Zeno e in piazza Carrubio si insediano prevalentemente negozi di vicinato. Nelle vie non di passaggio i locali commerciali sono stati trasformati in abitazioni oppure in B&B. Sulle vie di passaggio dei quartieri di **S. Lucia** (via Mantovana), **Golosine** (via Golosine), **Borgo Roma** (via Centro) si è registrata una buona domanda di immobili in affitto ed i canoni vantaggiosi, insieme ad una bassa offerta di metrature di 60-70 mq, hanno determinato un bassissimo tasso di vacancy. Parliamo di tre arterie ad alto transito veicolare e pedonale dove si registra una buona richiesta di negozi di quartiere che mirano ad avere un'ampia vetrina e il fronte strada. Hanno aperto soprattutto attività legate alla telefonia e alla somministrazione oppure si sono insediati uffici di attività di servizi e del settore assicurativo che

necessitano di visibilità. I prezzi su queste strade sono di 1500-1800 € al mq mentre i canoni di locazione sono di 120€ al mq annuo a seconda che ci si allontani o ci si avvicini al centro della città. Si tratta di quartieri in cui si registra soprattutto un commercio di vicinato e non ci sono brand internazionali.

Uffici

La domanda di uffici in centro vede protagonisti soprattutto professionisti, storicamente insediati e che cercano una nuova location di prestigio. La tendenza è quella di spostarsi verso i quartieri di Cittadella, Porta Nuova e verso la zona del Tribunale. Sono stati creati numerosi spazi di co - working da 150-200 mq e, in generale, si chiedono tagli intorno a 100-150 mq all'interno di palazzi storici. I canoni di affitto oscillano da 180 a 200 € al mq annuo. Cittadella e Valverde sono scelte per i costi più bassi (120 € al mq annuo), per la facilità di parcheggio e per la presenza di validi collegamenti. I prezzi degli uffici oscillano da 2200 a 2700 € al mq con punte di 3500 € al mq. Allo Z.A.I. si registra un importante dinamismo, soprattutto all'interno di centri direzionali costruiti dopo gli anni 2000 e con canoni di locazione annua intorno a 120 € al mq. Quelli sorti negli anni '90 si affittano a 96 € al mq annuo, quelli degli anni '80 a 72 € al mq annuo. Le spese di gestione elevate determinano una maggiore trattabilità sul canone di locazione. Negli ultimi tempi si segnala la domanda di spazi di 250-300 mq all'interno di strutture direzionali, ricercati da studi professionali che ne apprezzano la facile raggiungibilità, la vicinanza al casello di Verona Sud e la presenza di parcheggio. Prezzi medi di 1200 € al mq.

VERONA PROVINCIA

Capannoni

Nella prima parte del 2019 non si segnalano importanti cambiamenti sul mercato immobiliare della provincia ovest di Verona.

Sui **capannoni** si segnala una discreta domanda che si riversa, in particolare, nei comuni di **Somma Campagna, Sona e Bussolengo** ben collegati con l'autostrada di Verona Nord e con l'autostrada Modena – Brennero. E' sempre presente la domanda da parte di società di logistica che cercano immobili di cui c'è poca offerta in zona (altezze di 12 metri, bocche di carico). Infatti, le nuove costruzioni sono ferme dal 2007 e le poche esistenti sono frutto di operazioni di build to suit. La restante domanda vede protagoniste aziende artigiane che cercano in affitto tagli inferiori a 1000 mq. I canoni di locazione si aggirano intorno a 24-36 € al mq annuo. I prezzi possono oscillare da 400 a 800 € al mq. Molti capannoni della zona sono andati all'asta negli ultimi anni e sono stati acquistati a prezzi molto bassi. Poco richieste le soluzioni ubicate a Vigasio, Buttapietra e Isola della Scala perché posizionate lontano dall'uscita di Verona Sud. Questo determina un alto tasso di vacancy nonostante i prezzi ed i canoni convenienti.

A **San Martino Buonalbergo** i capannoni presenti nell'area industriale sono sempre richiesti per il buon accesso alla tangenziale sud di Verona e all'autostrada di Verona Est. Sono quasi sempre destinati a deposito oppure a lavorazioni artigianali. I canoni di locazione sono mediamente di 30-36 € al mq annuo. I tagli più richiesti sono di 500-600 mq. Anche in quest'area non si prevedono interventi di nuova costruzione.

Negozi

Chi cerca spazi commerciali si orienta in modo particolare nei comuni di **Villafranca e Bussolengo**. In quest'ultimo le strade più ambite sono via Gardesana (che collega Verona al lago di Garda) e via De Gasperi. Corso Vittorio Emanuele è la via preferita a Villafranca di Verona dove i prezzi toccano 2000€ al mq e gli affitti 120€ al mq annuo. La strada Gardesana è la via principale di Bussolengo dove gli affitti raggiungono 120 € al mq annuo e i prezzi oscillano intorno a 1500 € al mq. Stesse quotazioni per i locali commerciali posizionati all'interno dei parchi sorti a ridosso dell'Auchan.

A **San Martino Buonalbergo** la domanda di locali commerciali è particolarmente concentrata nelle strade centrali ad alto passaggio. I canoni di locazione si aggirano intorno a 120 € al mq annuo. Sono gli

imprenditori locali che cercano spazi per avviare attività di ristorazione da parte di imprenditori locali. Non si registrano presenze di brand nazionali. Nelle vie non di passaggio spesso si trovano immobili degli anni '60-'70 che necessitano di interventi di ristrutturazione e, per questo motivo, si affittano a canoni medi di 108 € al mq annuo.

Uffici

Il mercato degli **uffici a Villafranca e Bussolengo** soffre: abbondante offerta di spazi è presente all'interno dei centri direzionali a fronte di una domanda decisamente esigua in arrivo da studi professionali ed associati che richiedono tipologie open space, in buono stato e già cablate. Bussolengo e Villafranca di Verona sono le località dove c'è più richiesta: i canoni oscillano intorno a 72 € al mq annuo, mentre i prezzi sono di 1000 € al mq.

A **San Martino Buonalbergo** non si registra una importante domanda di locali terziari e le strutture più ricercate sono quelle posizionate nella zona direzionale dove si segnalano canoni di locazione di 96-120 € al mq annuo e prezzi medi di 1400-1600 € al mq. Si apprezza la vicinanza all'uscita autostradale di Verona Est.