

VERONA. Il mercato riparte. Domanda e disponibilità di spesa in aumento

Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari di Verona sono aumentati dell'1%, il 2016 si chiude con un incremento dell'1,1%.

VERONA - Variazione prezzi Macroaree	Il sem 2016 rispetto al I sem 2016
Centro	3,8%
Borgo Trento	0,4%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	-3,8%
Borgo Roma - Golosine	0,0%
Borgo Venezia	4,7%

Nella seconda parte del 2016 nelle zone di **Cittadella e San Zeno** si segnala un leggero aumento dei valori immobiliari che ha interessato soprattutto gli immobili usati, da ristrutturare, per i quali si è disposti a pagare un qualcosa in più per poterli acquistare e poi ristrutturare a piacimento. San Zeno ha valori immobiliari decisamente più contenuti. A muoversi sul mercato sono **sia acquirenti di prima casa sia investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito** (bilocali su cui investire intorno a 150-160 mila €). C'è un'abbondante offerta di immobili da affittare con destinazione turistica. A Val Verde i valori immobiliari sono rimasti stabili. La zona più prestigiosa è Cittadella, a ridosso dell'Arena, dove si concentrano prevalentemente immobili d'epoca talvolta con caratteristiche signorili ma si possono 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 Val Verde si è sviluppata dagli anni '60, con la realizzazione di servizi e attività commerciali: per un buon usato si devono mettere in conto quasi 2000 € al mq. Più popolare e distante dal centro storico di Verona, 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.

Valori in aumento anche nella macroarea di **Borgo Venezia (+4,7%)** nella seconda parte del 2016. Le quotazioni immobiliari nella zona di Borgo Venezia sono in crescita **a causa di un'aumentata domanda e di una maggiore capacità di spesa dei potenziali acquirenti**. Si cercano soprattutto immobili in buono stato che non necessitano di importanti interventi di ristrutturazione e, di conseguenza, si è disposti a pagare qualcosa in più. Il quartiere sorge a ridosso del centro e del quartiere Veronetta dove a fine 2015 è sorto il polo universitario di Santa Marta e sono in corso ancora 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 da investitori che non impiegano più di 100 mila € per un appartamento che poi affittano a 6000 € all'anno.

In aumento del 12,5% i valori immobiliari di **Porto San Pancrazio** nella seconda parte dell'anno (da 800 a 900 € al mq). La motivazione si deve ricercare nel fatto che i prezzi, molto bassi, hanno incentivato gli acquisti determinando un aumento della domanda immobiliare. Si sono realizzate sia compravendite di prima casa e sia ad uso **investimento grazie alla vicinanza con le facoltà di Economia e di Scienze Motorie sia grazie alla vicinanza con il Centro storico di Verona**. La facilità di parcheggio in zona poi è considerato un plus sia dagli studenti sia dai residenti. 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. 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. Sempre molto richiesta la parte centrale del quartiere, che si sviluppa intorno alla chiesa situata in piazza Papa Giovanni XXIII 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 Lazzaletto, situata in un'area di campagna nella periferia meridionale della città e immersa nel Parco dell'Adige: l'offerta consiste in villette bifamiliari e trifamiliari e appartamenti in piccoli condomini, i cui valori sono di 1400 € al mq. Il quartiere Lazzaletto sarà oggetto anche di un progetto di riqualificazione ad opera del Fai. Discreta la richiesta di box auto, il prezzo di un box singolo si attesta su 13-15 mila €.

Nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari in **zona Musicisti** sono in leggero aumento. Questo è stato determinato dal fatto sono sorte numerose costruzioni in classe "A", immesse sul mercato a prezzi superiori a 2000 € al mq. Di conseguenza anche i valori delle soluzioni usate hanno subito un ritocco verso l'alto. Il mercato della zona è caratterizzato in particolare da richieste di prima casa. 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. 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 con cedolare secca.

Sono in **diminuzione** i valori immobiliari della **macroarea di Borgo Milano-Stadio-Navigatori**, **stabili** i valori nelle altre due macroaree: **Borgo Roma-Golosine e Borgo Trento**.

Nella prima macroarea si registrano valori in ribasso per le zone di Ponte Catena e Navigatori e Saval perché ci troviamo di fronte ad un parco immobiliare mediamente vetusto che necessita spesso di significativi interventi di ristrutturazione. In zona Ponte Catena, più richiesta per la vicinanza al centro città e all'Ospedale Maggiore, cercano soprattutto acquirenti di prima casa con un budget medio/alto che prediligono soluzioni pregevoli a piano alto, ma anche numerose persone che vivono già nel quartiere e desiderano realizzare degli acquisti di tipo migliorativo. Nei quartieri Navigatori e Saval, di estrazione più popolare, con un budget medio di 140-150 mila €, si riesce ad acquistare un trilocale o addirittura un quattro locali. Gli investitori acquistano in genere piccoli tagli, preferibilmente in zona Ponte Catena, da mettere a reddito visto che non lontano c'è l'Ospedale di Borgo Trento. Poiché più vicino al centro della città, il quartiere più richiesto è Ponte Catena, la cui offerta edilizia consiste in condomini degli anni '60-'70, alcuni dotati di teleriscaldamento: gli appartamenti da ristrutturare completamente si valutano 1000€ al mq,

quelli con pochi interventi da effettuare costano 1400-1500 € al mq, le soluzioni ristrutturate si scambiano a prezzi leggermente superiori a 2000 € al mq. A seguire nelle preferenze c'è la zona Navigatori, con un'offerta che varia da abitazioni degli anni '50-'60 i cui prezzi oscillano tra 1100-1200 € al mq se in discrete condizioni, fino ai 1400-1500 € al mq per quelle già ammodernate. Saval è la zona più recente, anche se popolare, con immobili realizzati tra gli anni '70 e gli anni '80 con valori tra i 1000 ed i 1200 € al mq. Sul settore delle locazioni la domanda è alta e proviene da famiglie e personale del vicino Ospedale.