

MERCATO IMMOBILIARE VERONA

Le compravendite in lieve aumento segnano la ripresa del mercato

+0,5% l'aumento dei prezzi nel I sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
-6,4%	-3,7%	+0,1%	-4,2%	-8,4%	-10,7%	-5,7%	-3,0%	+1,1%	+0,5%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Verona hanno registrato un aumento dello 0,5%.

In lieve aumento i valori nelle zone centrali dove si registra una buona domanda di immobili ad uso investimento, anche come casa vacanza. Sostanzialmente stabili i valori immobiliari della città.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la maggiore concentrazione del trilocale (42,2%). I potenziali clienti esprimono un budget fino a 169 mila € per il 58,6% dei casi.

COMPRAVENDITE: provincia migliore della città

Nel primo semestre del 2017 le compravendite di Verona città sono aumentate del 3,8%, quelle della provincia del 10,9%.

VERONA - variazione prezzi macroaree	I sem 2017
Centro	3,2%
Borgo Trento	0,0%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	0,0%
Borgo Roma - Golosine	0,0%
Borgo Venezia	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VERONA: ANALISI DELLE MACROAREE

Nel primo semestre del 2017 i valori immobiliari di Verona sono aumentati dello 0,5%.

MACROAREA CENTRO: prezzi in aumento del 3,2%

ZONA CITTADELLA E SAN ZENO

Nella prima parte del 2017 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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

da ristrutturare costa 1600-1700 € al mq, una già ristrutturata si compravende a prezzi medi di 3200 € al mq.

ZONA VERONETTA

Mercato dinamico in zona Veronetta nella prima parte del 2017, dove si segnala un lieve rialzo delle quotazioni grazie ad un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. 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 piccoli tagli, monolocali e bilocali posizionati 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. Da segnalare che **negli ultimi due anni sono aumentate le richieste da parte di investitori per l'avviamento di attività di B&B**: in questo caso la scelta ricade su abitazioni dal buon rapporto qualità-prezzo. Si preferiscono soluzioni da ristrutturare per poterle adeguare alle attuali normative vigenti in merito a questo tipo di attività. Le tipologie richieste sono monolocali, bilocali e trilocali. 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 per immobili posizionati in zone prestigiose. Questi immobili si trovano 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 raggiungere prezzi che vanno oltre 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 aumento 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 da 3 anni più 2, a cui quasi sempre fa seguito la cedolare secca, che prevedono canoni mensili di 500 € per i bilocali e 600 € per i trilocali.

MACROAREA BORGO MILANO – STADIO – NAVIGATORI: prezzi invariati come in macroarea Borgo Trento

ZONA PONTE CATENA, NAVIGATORI E SAVAL

Si registrano valori stabili per le zone di Ponte Catena, Navigatori e Saval. 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. Costoro ricercano bilocali o trilocali arredati almeno della cucina, mentre le famiglie prediligono soluzioni vuote: i canoni vanno da 450 € al mese per un bilocale a 500-600 € al mese per un trilocale e i contratti maggiormente sottoscritti sono quelli concordati a cui spesso fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

MACROAREA BORGO VENEZIA: prezzi invariati, come nella macroarea Borgo Roma – Golosine

ZONA MUSICISTI

Domanda dinamica ed in ripresa in zona Musicisti nella prima parte del 2017. Il mercato è caratterizzato in particolare da richieste di prima casa. Tra le aree più apprezzate da segnalare via Puccini, via Villa Cozza 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. 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 in zona Corte di Bentivoglio sono stati completati 120 nuovi appartamenti in classe energetica A e sono partiti i lavori per la realizzazione di ulteriori 100 appartamenti. La richiesta per il nuovo è di 2500 € 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

Nella zona di Borgo Venezia i proprietari attendono che l'acquirente sia disposto a spendere le cifre richieste, riuscendo spesso a concludere la compravendita a prezzi leggermente superiori rispetto ai semestri precedenti. Si cercano soprattutto immobili in buono stato, che non necessitino 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 anche da investitori che non impiegano più di 100 mila € per comprare 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.

ZONA PORTO SAN PANCRAZIO

In zona Porto San Pancrazio 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 Lazzaretto, 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 Lazzaretto 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 €.