

Immobiliare Verona

Compravendite in rialzo e prezzi in lieve crescita. Il preferito è il trilocale

Le zone del centro città mettono a segno un aumento dello 0,6%. Attivo il mercato immobiliare nel **Centro storico**. Le quotazioni sono stabili anche se sugli immobili di qualità ed in buono stato si registra una leggera ripresa dei prezzi. Prezzi in lieve crescita a **Veronetta** grazie ad una buona domanda ad uso investimento e a richieste sempre più selettive. A **Borgo Trento** si segnala una ripresa della domanda sia di prima casa e sia di casa ad uso investimento da destinare ad affitto turistico o per realizzare B&B. La macroarea di Borgo Roma-Golosine segnala un ribasso dei prezzi dell'1,3% determinato dall'andamento del quartiere **Santa Lucia**. Il mercato vede anche un ritorno all'acquisto da parte di immigrati.

La tipologia maggiormente richiesta a Verona è il trilocale (44,8%). Domanda che incontra l'offerta visto che la tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (30,9%) La disponibilità di spesa concentra il 61,8% delle richieste nella fascia fino a 169 mila €

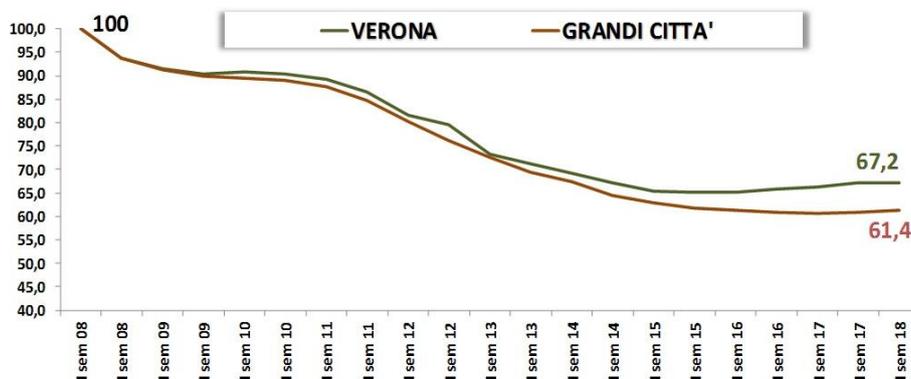
In lieve aumento le compravendite a Verona nella prima parte del 2018 (+8,2%); aumento più contenuto in provincia (+4,9%) rispetto al pari periodo del 2017.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori.

I canoni di locazione sono in lieve rialzo: i trilocali registrano +1,3%, mentre i bilocali +1,8%.

I valori medi registrati in città sono: bilocali 471 € al mese, trilocali 550 € al mese.

TREND PREZZI IMMOBILIARI 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE VERONA Isem2018 su IIsem217

MACROAREA	MEDIO USATO
CENTRO	0,6%
BORGIO TRENTO	0,6%
BORGIO MILANO - STADIO - NAVIGATORI	0%
BORGIO ROMA - GOLOSINE	-1,3%
BORGIO VENEZIA	0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA CENTRO

Le zone del **centro** città mettono a segno un aumento dello 0,6%. **Attivo il mercato immobiliare nel Centro storico della città.** Le quotazioni sono stabili anche se sugli immobili di qualità ed in buono stato si registra una leggera ripresa dei prezzi. *La domanda di abitazioni proviene sia da coloro che cercano l'abitazione principale sia da investitori intenzionati a mettere a reddito soprattutto con affitti turistici.* Infatti sono in diminuzione coloro che avviano attività di B&B. In questo momento si riscontra una certa difficoltà a fare incontrare domanda ed offerta a causa dei prezzi più elevati richiesti dai venditori.

Sulla prima casa si muovono per lo più famiglie che arrivano da fuori città ed in cerca di soluzioni di prestigio oppure coloro che decidono di tornare in centro. Con questa finalità si ricercano soprattutto trilocali e quattro locali, possibilmente inseriti in contesti condominiali ristrutturati nelle parti comuni. Chi cerca la prima casa di pregio si orienta su immobili dalle ampie metrature (oltre 150 mq), posizionati ai piani alti, con spazi esterni (balcone o terrazzo) e box. Le soluzioni più costose sono quelle che affacciano su piazza delle Erbe e piazza Duomo, molte delle quali spesso sottoposte a vincoli delle belle Arti. Se l'immobile gode dell'affaccio su piazza può raggiungere anche i 7000 € al mq. In generale per una soluzione da ristrutturare si parte da 2800 € al mq, per una ristrutturata da 3500 € al mq. Sempre in zona ZTL sorge il quartiere Filippini che offre soluzioni più economiche intorno a 2000-2500 € al mq. Offre tipologie storiche e altre ricostruite dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale. 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. Per un bilocale si spendono intorno a 600-700 € al mese. Si cercano soprattutto bilocali con la cucina arredata. Si stipulano contratti a canone concordato con cedolare secca. L'offerta di box e di posto auto in centro è molto bassa e questo comporta la presenza di prezzi molto elevati, intorno a 90-100 mila €.

Mercato vivace a **Veronetta** nella prima parte del 2018, durante il quale si segnala un lieve rialzo delle quotazioni grazie ad un aumento sia del numero sia della qualità delle richieste. La domanda è sempre alta anche sul segmento dell'investimento, in particolare **negli ultimi semestri si registrano richieste di tipologie da trasformare in B&B e in case vacanza:** in questo caso il budget a disposizione parte mediamente da 120-130 mila € fino a superare i 200 mila €.

Le cifre più alte si spendono per soluzioni situate in palazzi storici e caratterizzate da affreschi e travi a vista, si tratta infatti di tipologie che garantiscono rendimenti maggiori essendo più apprezzate dai turisti, in particolare da quelli stranieri. Chi invece acquista l'abitazione principale si dimostra attento alla qualità del contesto abitativo: in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale. 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 2700-3000 € al mq con punte di 3300-3500 € al mq per immobili posizionati in zone prestigiose e/o palazzi storici. Molto ambite anche le abitazioni meno signorili ma più panoramiche che si affacciano sull'Adige. L'offerta è bassa, spesso sono ereditate, e quando si trovano in vendita raggiungono prezzi oltre i 3000-3500 € al mq. Le ultime edificazioni del quartiere risalgono agli anni '60: si tratta di grandi condomini dove, un buon usato, si valuta 1600 € al mq con punte di 2200-2400 € al mq se è stato completamente ristrutturato internamente. 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 lieve 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 250-320 € 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 550 € per i bilocali e 650-700 € per i trilocali.

MACROAREA BORGO TRENTO

La macroarea di Borgo Trento registra un aumento dei valori dello 0,6%. A determinarlo il trend del quartiere omonimo dal momento che tutti gli altri segnalano prezzi stabili. A **Borgo Trento** si segnala una

ripresa della domanda sia di prima casa e sia di casa ad uso investimento da destinare ad affitto turistico o per realizzare B&B. Infatti sono in aumento coloro che si dedicano a questa attività soprattutto tra i più giovani. Con questa finalità si cercano prevalentemente bilocali e/o trilocali con le due camere da letto. Si riscontrano difficoltà nella vendita di tagli superiori a 150 mq così come le abitazioni ai piani bassi e/o quelle senza ascensore. L'area più richiesta è quella compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il centro storico della città, proprio perché più vicina al Centro. Le tipologie da ristrutturare costano 2500 € al mq, quelle ristrutturate (ristrutturazione interna ma non dell'intera palazzina) arrivano a 3000-3200 € al mq.

L'area compresa tra piazza Vittorio Veneto e l'ospedale di Borgo Trento soffre di problemi di traffico ed inquinamento acustico. In alcune zone, in particolare quella di Piazzale Stefani, le quotazioni scendono anche fino ad 1800 - 1900 € al mq.

Bassa la domanda di box e di posto auto, quella presente si concentra in particolare nella zona a ridosso del Centro Storico dove i prezzi oscillano tra 35 mila e 45 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che lavorano presso l'Ospedale di Borgo Trento ampliatisi dopo il trasferimento di alcuni reparti dell'Ospedale di Borgo Roma. Alla domanda corrisponde un'offerta contenuta e questo ha comportato un aumento dei canoni di locazione. Per un bilocale si spende intorno ai 500/600 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

MACROAREA BORGO ROMA – GOLOSINE

La macroarea di Borgo Roma – Golosine segnala un ribasso dei prezzi dell'1,3% determinato dall'andamento del quartiere **Santa Lucia** dove, a perdere valore sono state soprattutto le tipologie usate di bassa qualità. Il mercato vede un ritorno all'acquisto da parte di immigrati dell'Europa dell'est che hanno budget più bassi, quasi mai sopra i 100 mila €. Chi compra l'abitazione principale si focalizza soprattutto su trilocali che non necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Piace la zona delle Brigate un'area più residenziale con bassa offerta e quotazioni intorno a 1000 € al mq. In via Tevere ci sono prezzi di 800 - 900 € al mq. La richiesta di appartamenti in affitto arriva da single, coppie e lavoratori trasferiti: il canone mensile di un bilocale si attesta tra 400 e 450 € ed il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato. La parte centrale del quartiere, tra via Mantovana e piazza dei Caduti si valuta circa 700 € al mq.

DOMANDA	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2018	1,0%	14,8%	44,8%	29,0%	10,4%
Gennaio 2018	0,9%	14,8%	43,6%	29,8%	10,9%

L'analisi della domanda su Verona registra una maggiore concentrazione sui trilocali (44,8%) con un aumento della stessa soprattutto sui trilocali.

OFFERTA	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Luglio 2018	10,2%	12,8%	23,5%	30,0%	23,5%
Gennaio 2018	2,0%	13,2%	30,7%	33,0%	21,1%

Sull'offerta si registra una maggiore presenza sui monolocali (passati dal 2,0% al 10,2%) e un notevole calo sui trilocali (passati da 30,7% a 23,5%).