

## VERONA.

### FAMIGLIE ED INVESTITORI ALLA RICERCA DELLA CASA IN CITTA'

#### Compravendite in crescita e prezzi in aumento

Nel secondo semestre del 2018, rispetto al primo semestre dello stesso anno, i valori immobiliari di Verona hanno evidenziato un incremento del +1,8%.

#### TREND PREZZI VERONA

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-10,5%	-5,6%	-3,0%	+1,1%	+1,9%	+1,9%

Le compravendite sono in ripresa come testimoniano gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate. Nel 2018 sono state 3.359 in aumento del 5,2% rispetto al 2017.

#### TREND COMPRAVENDITE VERONA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.961	2.256	2.429	2.956	3.193	3.359

Nel secondo semestre 2018 quasi tutte le macroaree della città hanno segnalato prezzi aumento, stabilità solo per la macroarea Borgo Milano-Stadio-Navigatori.

MACROAREA	VARIAZIONE % II SEM 2018-I SEM 2018
CENTRO	+3,2%
BORGO TRENTO	+2,5%
BORGO MILANO-STADIO-NAVIGATORI	0,0%
BORGO ROMA-GOLOSINE	+1,3%
BORGO VENEZIA	+2,2%

#### Cosa aspettarsi per il futuro

Per il 2019 ci aspettiamo una variazione dei prezzi in città tra lo 0 e il 2%.

### **MACROAREA CENTRO**

Nel secondo semestre del 2018 la macroarea **Centro** ha evidenziato un aumento dei valori pari al +3,2% rispetto al semestre precedente.

Mercato vivace in zona **Veronetta** dove 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 registra una buona domanda 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 molto bassa, spesso sono ereditate, e quando si trovano in vendita possono raggiungere prezzi che vanno 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, ma si può arrivare a 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 **Borgo Trento** segnala un rialzo delle quotazioni pari al +2,5%.

Mercato vivace nell'area di **Avesa, Cesiolo, Pindemonte e Valdonega** nella seconda parte del 2018. Aumenta la fiducia dei potenziali acquirenti e cresce di conseguenza il numero di richieste e di compravendite. La domanda arriva sia da coppie e famiglie in cerca della prima casa sia da investitori. La presenza dell'Ospedale di Borgo Trento infatti alimenta la domanda di abitazioni per avviare attività di affittacamere per soddisfare le richieste di personale ospedaliero e di familiari dei degenti, oltre che di qualche turista. Da segnalare anche acquisti da parte di costruttori per ristrutturare, frazionare e rivendere oppure da parte di investitori classici per mettere a reddito. La domanda di appartamenti in affitto è buona ma l'offerta è scarsa in conseguenza all'espandersi della presenza di attività di affittacamere e B&B. il canone medio di un bilocale è di 500-550 € al mese, con punte di 650-700 € al mese per bilocali ampi da 65-70 mq, ben arredati e dotati di box auto. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 ed in qualche caso si utilizzano contratti a carattere transitorio. La zona di Pindemonte è sempre molto richiesta grazie alla presenza di tutti i servizi, di locali commerciali e dell'Ospedale: qui ci sono condomini degli anni '60 in cui un appartamento in buono stato costa tra 1700 e 2000 € al mq. Piace molto anche

l'area di Valdonega, caratterizzata dalla presenza di immobili signorili e immersa in un'area verde, tranquilla e prossima al Centro storico. Le costruzioni risalgono agli anni '60-'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 valori compresi tra 1800 e 2000 € al mq. Cesiolo si sviluppa lungo via Mameli e si caratterizza per una parte più prestigiosa e più costosa nella zona collinare (conosciuta come "Prima Torricella") e per una parte bassa molto richiesta. Le quotazioni delle abitazioni più economiche sono di 1300 € al mq, mentre si sale a 1800 € al mq per quelle più signorili. Da segnalare che i lavori per l'ampliamento della struttura Ospedaliera di Borgo Trento sono stati completati ed è operativa la "Casa del Bambino", nuova struttura dedicata all'infanzia. Continuano inoltre i lavori di ammodernamento di molte aree dell'ospedale.

### **MACROAREA BORGO MILANO-STADIO-NAVIGATORI**

Stabili i valori nella macroarea **Borgo Milano-Stadio-Navigatori**.

Stabili le quotazioni immobiliari nell'area di **Ponte Catena, Saval e Navigatori** nella seconda parte del 2018. Il numero di richieste è alto ed in crescita, in particolare per quanto riguarda la zona di Ponte Catena sempre molto apprezzata per la vicinanza al Centro e all'Ospedale di Borgo Trento. La presenza della struttura ospedaliera spinge molti investitori a comprare in zona Ponte Catena per poi affittare a praticanti e al personale medico. Chi compra per mettere a reddito cerca in genere bilocali con prezzi che partono da 90 mila € per tipologie da ristrutturare per arrivare a 130-140 mila € per soluzioni già ristrutturate. Chi è in cerca della prima casa, oppure della soluzione migliorativa, si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali. Il canone di locazione per un bilocale usato in buone condizioni si attesta su 450-500 € al mese, mentre per i trilocali si spendono circa 600-650 € al mese. Canoni più alti si registrano per tipologie ben ristrutturate ed arredate, in questo caso per un bilocale si spendono 500-600 € al mese e per un trilocale si arriva a 700-800 € al mese. Si utilizza quasi sempre il contratto a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca, mentre i contratti a canone libero da 4 anni più 4 si usano solo per soluzioni particolarmente signorili. Il quartiere più richiesto è quello di Ponte Catena ma l'offerta di immobili in vendita è bassa. Il quartiere è composto da condomini degli anni '60-'70 ormai tutti dotati di termovalvole per il riscaldamento. In questa area della città per l'acquisto di un buon usato si spendono circa 2000 € al mq e si toccano 2400-2500 € al mq per le tipologie già ristrutturate. Quotazioni più contenute per i quartieri Navigatori sorto a cavallo degli anni '50 e '60 e Saval sorto a cavallo tra gli anni '70 e '80, composti in parte da tipologie ex popolari ormai riscattate. In questa area i valori dell'usato si attestano su 1300-1400 € al mq, ma si scende anche a 900-1000 € al mq per le tipologie popolari. Non si registrano interventi di nuova costruzione nei quartieri di Ponte Catena e di Saval, si costruiscono invece nuovi condomini in zona Navigatori con prezzi del nuovo che si attestano sui 2000 € al mq.

### **MACROAREA BORGO ROMA GOLOSINE**

La macroarea **Borgo Roma-Golosine** ha evidenziato un aumento delle quotazioni pari al +1,3% rispetto al semestre precedente.

Prezzi in lieve aumento in zona **Borgo Roma-Comacchio** nella seconda parte del 2018. In questa area della città si registra infatti un ritorno della domanda di investimento grazie alla presenza di alcune facoltà universitarie come ad esempio Medicina, Matematica e Scienze ma anche grazie alla vicinanza con il Policlinico di Borgo Roma. L'investimento classico si focalizza su bilocali dal valore compreso tra 95 e 120 mila €, ma sono richiesti anche tagli ampi, come ad esempio il 4 locali, da affittare a studenti universitari. In quest'ultimo caso la spesa può arrivare fino a 135-145 mila €. Il canone di un bilocale si attesta tra 470 e 550 € al mese mentre il posto letto varia tra 180

e 270 € al mese. In generale l'area di Borgo Roma-Comacchio è verde, anche grazie alle azioni messe in atto dal Comune di Verona che negli ultimi anni ha concesso terreni edificabili ai costruttori solo in cambio della realizzazioni di spazi verdi pubblici. Il quartiere ospita inoltre Parco San Giacomo, polmone verde della città realizzato circa 5 anni fa. Sempre molto richiesta la zona di San Matteo, area verde e ben servita, sorta nei pressi del Policlinico e dove si possono acquistare tipologie realizzate tra la fine degli anni '80 ed i primi anni 2000. I valori del signorile usato si attestano su 1500 € al mq. Soluzioni indipendenti si trovano al Pestrino, area inserita nel parco dell'Adige dove si possono acquistare villette a schiera di nuova costruzione a circa 300 mila €. In questa zona ci sono anche ville e case indipendenti con ampi terreni i cui valori medi si attestano su 450 mila €. Interessante anche la zona di via Romagna, via Forlì e via Cesena, area prettamente residenziale richiesta anche da investitori perché dista solo un chilometro dal Policlinico e pochi chilometri dal Centro della città. Un appartamento con 2 camere da letto costa circa 160-170 mila €. Palazzina è una frazione ubicata nella periferia a sud di Borgo Roma ed è caratterizzata da soluzioni indipendenti e contesti condominiali con poche unità abitative. Si tratta di un'area interessante perché comoda per il raggiungimento di tangenziali ed autostrade e comunque non troppo distante dal Centro di Verona. A Palazzina il prezzo di un buon usato si attesta su 1000 € al mq.