

MERCATO IMMOBILIARE VERONA I SEMESTRE 2019

Lieve rialzo dei prezzi. Aumentano gli acquisti per investimento

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Verona hanno registrato un lieve incremento: **+1,2%**.

Nel 2018 è aumentato il numero di compravendite registrate in città, segnalando **+5,2%** rispetto al 2017 per un totale di oltre 3.359 compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 1.617, in diminuzione del 2,9% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI VERONA

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 2019
-3,7%	+0,1%	-4,2%	-8,4%	-10,7%	-5,7%	-3,0%	+1,1%	+1,9%	+1,9%	+1,2%

TREND COMPRAVENDITE VERONA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 2019
1.961	2.258	2.429	2.956	3.193	3.359	1.617

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

VERONA	I sem 2019
Centro	+1,0%
Borgo Trento	0%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	+1,1%
Borgo Roma - Golosine	+1,6%
Borgo Venezia	+2,2%

ANALISI DELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO

Le zone del centro della città hanno messo in luce un andamento positivo: +1,0%.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nel **Centro storico**. Il mercato evidenzia un buon numero di richieste, un'offerta immobiliare in leggera contrazione e tempi medi di vendita in lieve calo. Da segnalare difficoltà per la compravendita di tagli grandi, a partire da 150-160 mq, i quali evidenziano ancora una forbice troppo ampia tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei clienti. Bene gli immobili medio piccoli, bilocali e trilocali, anche grazie alla domanda da parte di investitori per l'avviamento di attività di affitto turistico. Si registra, inoltre, qualche acquisto per investimento per tipologie da destinare all'affitto classico con contratti a canone concordato da 3 anni più 2 e cedolare secca. 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 perlopiù trilocali

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

e quattro locali, possibilmente inseriti in contesti condominiali ristrutturati nelle parti comuni. 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 6000-6500 € 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 è caratterizzato da soluzioni più economiche che si attestano intorno a 2100-2600 € al mq. Offre soluzioni storiche e soluzioni ricostruite dopo i bombardamenti della seconda guerra mondiale. Si tratta di un'area residenziale che negli ultimi anni ha visto un buon numero di riqualificazioni ed evidenzia una crescita di interesse da parte degli acquirenti. Da segnalare che in zona Filippini sono partiti i lavori per la realizzazione di una nuova palazzina destinata all'affitto. Anche nell'area di **Porta Leoni** è prevista la realizzazione di una palazzina con tipologie residenziali e commerciali anch'esse dedicate al mercato delle locazioni. L'offerta di box e di posti auto in centro è molto bassa e questo comporta la presenza di prezzi molto elevati, intorno a 90-100 mila €.

Aumentano i valori immobiliari anche in zona **Veronetta**. Cresce il numero di richieste e diminuisce l'offerta di immobili in vendita, determinando un leggero rialzo dei prezzi, in particolare su bilocali e trilocali. Più lento il mercato dei tagli ampi, quattro locali e cinque locali dal valore superiore a 450-500 mila €, dove si evidenzia ancora una forbice ampia tra la richiesta dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. La domanda è sempre alta anche sul segmento dell'investimento, in particolare di tipologie da trasformare in B&B e in case vacanza: il budget a disposizione parte mediamente da 120-130 mila € fino a 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. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento da mettere a reddito sul mercato classico delle locazioni: sempre più spesso si preferisce affittare a coppie e a lavoratori trasfertisti piuttosto che a studenti, sia per evitare un turnover troppo veloce sia per poter usufruire dei vantaggi fiscali derivanti dalla stipula di contratti a canone concordato e dall'utilizzo della cedolare secca. La domanda di immobili in affitto è sempre molto alta, il canone di un bilocale arredato si attesta su 550-580 € al mese, quello di un trilocale varia tra 600 e 700 € al mese. Chi compra per abitare pone particolare attenzione al contesto abitativo: chi vive già nel quartiere gradisce anche tipologie da ristrutturare mentre chi arriva da fuori preferisce soluzioni che non necessitino di importanti interventi di riqualificazione. **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 tipologie 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.

MACROAREA BORGO VENEZIA

L'incremento dei prezzi più elevato si registra nella macroarea di Borgo Venezia (+2,2%).

In particolare tra i quartieri in aumento c'è **Borgo Venezia**, interessato da una forte richiesta da parte di investitori in cerca di abitazioni da utilizzare sul mercato degli affitti turistici oppure da affittare a studenti universitari. Il quartiere è adiacente alla stazione ferroviaria e sorge a ridosso del centro e del quartiere Veronetta dove, a fine 2015, è sorto il polo universitario di Santa Marta. Si alternano un cuore storico con costruzioni degli anni '50-'60 dove ci sono abitazioni prive di ascensore, riscaldamento centralizzato e box

piccoli e la zona di Santa Croce con soluzioni degli anni '70-'80. I valori medi dell'usato su **Borgo Venezia** si attestano su 1200-1300 € al mq, mentre per tipologie ristrutturate la spesa oscilla tra 2000 e 2500 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si registrano canoni medi di 500 € al mese per i bilocali e di 550 € al mese per i trilocali.

MACROAREA BORGO MILANO-STADIO-NAVIGATORI

La macroarea di Borgo Milano–Stadio– Navigatori registra un aumento dei prezzi dell' 1,1%.

Prezzi in lieve aumento a **Borgo Milano** nella prima parte dell'anno. Cresce, infatti, il numero di richieste mentre l'offerta diminuisce. Sempre presente, inoltre, la richiesta da parte di investitori in cerca di bilocali e trilocali da destinare all'affitto turistico. Tra le zone più richieste da ricordare quella storica di Borgo Milano, soprattutto grazie alla presenza dei servizi. Tutta l'area si è sviluppata a partire dal secondo dopoguerra, con la realizzazione di interventi in edilizia convenzionata. La strada principale del quartiere è **corso Milano**, sede di numerosi negozi e oggetto di riqualificazione con l'inserimento di zone verdi, spartitraffico, rotonde e piste ciclabili. Le quotazioni di un buon usato si attestano su 1200-1300 € al mq e salgono a 1500 € al mq nelle **traverse interne (ad esempio via Gramsci, via Merighetti e via Spaziani)**, questi valori si riferiscono a tipologie usate in buone condizioni e non comprendono il box auto. Quotazioni simili per le abitazioni più recenti, condomini e alcune villette a schiera, sorte a partire dagli anni '90 nella zona di **Borgo Nuovo**. La domanda di appartamenti in affitto in zona Borgo Milano è alta ma l'offerta risulta scarsa anche a causa della trasformazione di molte abitazioni in B&B e case vacanza.

MACROAREA BORGO ROMA-GOLOSINE

Crescono i prezzi nell'area di Borgo Roma-Golosine (+1,6%) in seguito all'andamento dei prezzi del quartiere di Santa Lucia nella prima parte dell'anno.

Il mercato infatti evidenzia un aumento del numero di richieste ed una leggera flessione dell'offerta. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali, anche se quest'ultima tipologia è poco presente sul mercato. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento che si concentra prevalentemente su bilocali dal valore non superiore a 100 mila €. Il canone di un bilocale arredato e dotato di box auto si attesta su 500 € al mese, senza box si scende a 450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. Piace la **zona delle Brigate**, area residenziale, dove le case indipendenti e gli appartamenti degli anni '60-'70 presentano quotazioni intorno a 1000 € al mq se sono da ristrutturare, mentre per tipologie in buono stato la spesa sale a 1500 € al mq. La **zona dei Fiumi** è composta da contesti di soli due piani valutati 900 € al mq se degli anni '60 e da ristrutturare, oppure 1500 € al mq se degli anni '80-'90 ed in buone condizioni. La parte centrale del quartiere si sviluppa intorno a **via Mantovana e piazza dei Caduti** ed è caratterizzata da palazzine degli anni '60 e '70 che, da ristrutturare, si valutano circa 700-750 € al mq.

MACROAREA BORGO TRENTO

Stabili i valori immobiliari nella macroarea di Borgo Trento.

Nell'omonimo quartiere sono particolarmente richiesti gli appartamenti compresi tra i 40 e 120 mq, mentre si registra una maggiore difficoltà nella vendita di tipologie più ampie, a partire dai 150 mq. La domanda di acquisto proviene sia da coppie e famiglie in cerca della prima casa sia da investitori in cerca di tipologie da mettere a reddito, oppure da destinare a locazioni turistiche. Bilocali e trilocali sono le tipologie più richieste dagli investitori. La spesa per i bilocali si attesta tra 150-180 mila € se da ristrutturare e 200-250 mila € se già ristrutturati. Per quanto riguarda invece i trilocali, i prezzi si aggirano da 250.000 da

ristrutturare ai 350.000 se ristrutturati completamente. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta, anche grazie alla presenza del polo ospedaliero di Borgo Trento: il canone di un bilocale oscilla tra i 600 e 700 € al mese, mentre per i trilocali si spende il prezzo varia da 700 a 800 € al mese. Il contratto più utilizzato per le varie agevolazioni fiscali è quello a canone concordato di anni 3+2 con cedolare secca. **L'area più richiesta è quella compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il Centro Storico della città.** In questa zona si possono acquistare tipologie degli anni '60 da ristrutturare a prezzi che orientativamente si aggirano intorno a 2500 € al mq, mentre per le abitazioni già ristrutturate (ristrutturazione interna ma non dell'intera palazzina) i valori variano dai 3000 ai 3500 € circa al mq con punte di 4000 € al mq per immobili con caratteristiche esclusive. Sono presenti anche alcune caratteristiche soluzioni dei primi del '900, a volte in stile Liberty, molto richieste, ma non facili da reperire sul mercato. **La zona compresa tra piazza Vittorio Veneto e l'ospedale di Borgo Trento** offre abitazioni degli anni '60/70 che, da ristrutturare, evidenziano quotazioni intorno a 2000-2200 € al mq. Molto richieste le abitazioni degli anni '60 che si trovano in **zona Lungadige** con affaccio sul fiume, in questo caso si registrano quotazioni superiori alla media.