

MERCATO IMMOBILIARE VERONA II SEMESTRE 2019

Il mattone cresce in Centro nella città scaligera

Compravendite

Nel primo trimestre del 2020 si registra un calo delle compravendite dell'8,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per un totale di 678 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate).

Il 2019 si era chiuso con un totale di 3.334 compravendite con un lieve calo dello 0,8% rispetto al 2018.

Tempi di vendita

I tempi di vendita in città sono in calo ed a gennaio del 2020 si attestavano sui 134 giorni.

TREND PREZZI VERONA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-10,7%	-5,7%	-3,0%	+1,1%	+1,9%	+1,9%	+2,9%

TREND COMPRAVENDITE VERONA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.961	2.258	2.429	2.956	3.193	3.362	3.334

Trend

Negli ultimi 10 anni i prezzi a Verona sono diminuiti del 23,1%, contrazione più contenuta rispetto alla media italiana che si attesta a -30,8%.

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

VERONA	II sem 2019
Centro	6,4%
Borgo Trento	0,0%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	0,0%
Borgo Roma - Golosine	3,5%
Borgo Venezia	1,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TECNOCASA - Mercato Grandi Città

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

ANALISI DELLE MACROAREE

Nella seconda parte del 2019 le quotazioni degli immobili a Verona hanno registrato un aumento dell'1,7%.

La macroarea centrale è quella che è cresciuta maggiormente nella seconda parte del 2019 con un aumento dei prezzi del 6,4%. Tra i quartieri in salita ci sono **San Zeno e Val Verde**. Bene anche il centro storico.

Nella seconda parte del 2019 nelle zone di Cittadella i valori immobiliari sono aumentati di poco mentre leggermente superiore è stata quella nei quartieri di Val Verde e San Zeno. A Val Verde l'incremento è stato determinato dall'aumento delle compravendite che hanno avuto come oggetto abitazioni da destinare a B&B e casa vacanza. Infatti, il quartiere si trova non lontano dalla Stazione di Porta Nuova e non lontano dai principali punti turistici. Val Verde si è sviluppata a partire dagli anni '60, con la realizzazione di servizi e attività commerciali: per un buon usato si devono mettere in conto circa 2000 € al mq. A San Zeno, invece, si sta assistendo ad una riqualificazione del quartiere e alla nascita di nuove attività commerciali. I prezzi sono più contenuti e, per questo motivo, acquistano soprattutto giovani interessati alla prima casa. A S. Zeno ci sono immobili tipici veronesi, spesso privi di ascensore 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. A Cittadella si segnala un mercato abbastanza fermo a causa della bassa offerta immobiliare. Parliamo infatti di una zona in cui si concentrano prevalentemente immobili d'epoca, talvolta, con caratteristiche signorili, in particolare a ridosso dell'Arena e dove 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). Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda ma una bassa offerta in parte fagocitata dagli affitti turistici. A cercare casa sono lavoratori fuori sede e coppie giovani. Il canone di un bilocale oscilla tra 500 e 550 € al mese in base alla zona ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca al 10%. Anche per quanto riguarda i box auto si registrano notevoli differenze di prezzo a seconda delle diverse zone e delle diverse vie: si parte da 28 mila € circa per un box singolo a San Zeno per arrivare a 40-45 mila € in zona Cittadella, ma si possono toccare anche quotazioni più elevate.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nel **Centro storico - ZTL** nella seconda parte dell'anno. Si segnala un mercato dinamico per le soluzioni di piccolo taglio, quasi sempre acquistate per realizzare casa vacanza o B&B mentre si segnala una maggiore 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. Spesso poi mancano box e posti auto che chi cerca tagli grandi apprezza decisamente. Sulla prima casa si muovono per lo più famiglie in cerca di soluzioni di prestigio oppure coloro che decidono di tornare in centro. Con questa finalità si ricercano perlopiù trilocali 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 5000 € 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 caratterizzato da soluzioni più economiche che si attestano intorno a 2100-

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TECNOCASA - Mercato Grandi Città

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 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 €.

Un incremento dei valori del 3,5% ha interessato la macroarea di **Borgo Roma** grazie all'andamento del quartiere di Santa Lucia.

La causa è una minore offerta di immobili rispetto alla richiesta molto vivace. Si cercano soprattutto abitazioni principali con ricorso al mutuo visto che al momento è più conveniente dell'affitto. Cresce il segmento degli investitori che non impiegano più di 100 mila € per acquistare appartamenti con due o tre camere da letto da mettere a reddito. Infatti anche i canoni di locazione stanno crescendo a causa di una bassa offerta e per un bilocale arredato con box si pagano intorno a 550 € al mese, un trilocale con le stesse caratteristiche costa 100 € in più. Tra le zone apprezzate del quartiere c'è quella delle Brigate, area residenziale, dove le case indipendenti e gli appartamenti degli anni '60-'70 presentano quotazioni intorno a 1000-1100 € al mq se sono da ristrutturare, mentre per tipologie in buono stato la spesa sale a 1500 € al mq.

Una crescita dell'1,4% ha interessato la macroarea di **Borgo Venezia** in seguito all'andamento dei quartieri di Musicisti e Porto San Pancrazio. Stabili i prezzi dei quartieri facenti parte delle macroaree di Borgo Milano e Borgo Trento.