

SPECIALE MERCATO IMMOBILIARE VERONA

Verona guarda al futuro, rigenerando il passato

Verona è città di millenarie tradizioni risorgimentali, ricca d'arte, di storia e di cultura cantata e descritta da poeti e artisti. Conosciuta in tutto il mondo grazie a William Shakespeare che ha narrato in modo sublime la vita dei Capuleti e dei Montecchi e l'amore tragico dei due giovani rampolli delle rispettive famiglie. Anche il poeta George Byron, qualche secolo dopo, attesta la fama della città nel mondo plasmata grazie alla rappresentazione dei luoghi shakespeariani.

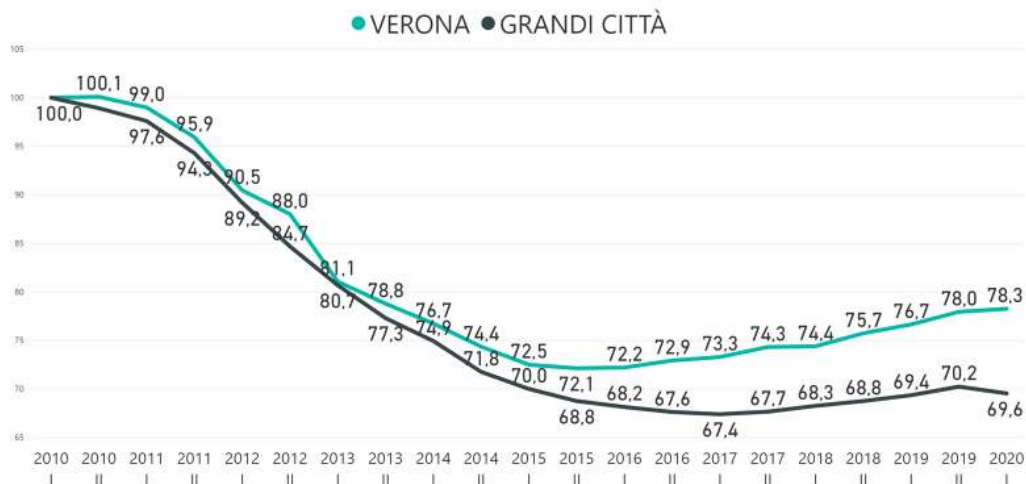
È grazie al sapiente sguardo rivolto al passato che Verona può guardare al futuro attraverso uno sviluppo armonico e programmato di una rigenerazione urbana: dato dalla Variante 29, già ribattezzata "Verona 2030". Lo strumento urbanistico prevede lo sviluppo della città entro il 2030 attraverso il recupero di spazi dismessi ed abbandonati, ma evitando l'ulteriore consumo del suolo. Infatti l'intenzione dell'attuale amministrazione comunale è quella di ridar vita a 3 milioni e mezzo di metri quadrati di aree dismesse e inutilizzate, ma, per il contesto in cui sono inserite, dotate di grandi potenzialità. Tra questi si annoverano per chi conosce la città: le "Ex Officine Galtarossa", l'ex Manifattura Tabacchi, la Gallerie Mercatali ed Adige Docks.

Quali sono gli asset della Verona che ha scelto di salvaguardare il territorio esistente rigenerando la città nonostante il difficile contesto causato dalla pandemia?

L'Ufficio Studi ha individuato elementi del real estate su cui la città sta scommettendo, per essere sempre più una città storica che "guarda avanti".

Nella prima parte del 2020 a Verona i prezzi immobiliari sono aumentati dello 0,4%: unica Grande Città, insieme a Milano, che si distingue per una crescita dei valori, seppur contenuta.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

CENTRO: RIQUALIFICAZIONE SINONIMO DI INTERESSE

Nelle zone centrali c'è stato un incremento dei prezzi dello 0,6%.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nel **Centro storico** della città che ha risentito del rallentamento del turismo. Gli investitori, molti dei quali si muovevano su questo segmento, sono in attesa di capire cosa succederà e molti immobili acquistati per essere affittati con short rent sono stati immessi sul canale tradizionale con contratti da 6 a 18 mesi e con conseguente riduzione del canone di locazione. Sulla prima casa si muovono per lo più famiglie in cerca di soluzioni di prestigio, dal taglio superiore a 200 mq, ai piani alti con terrazzo o attici. 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 5000 € al mq. In generale, per una soluzione da ristrutturare si parte da 2800 € al mq, per una ristrutturata da 3500 € al mq.

Più economici gli immobili presenti nel **quartiere Filippini**: 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**. 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 €. Sono previsti alcuni interventi di recupero immobiliare tra cui l'ex sede di Banca d'Italia da cui si ricaverà, in parte, edilizia residenziale. Anche molti uffici rimasti vuoti saranno convertiti in abitazione.

Nella prima parte del 2020 si registra un lieve aumento delle quotazioni nei **quartieri di Cittadella e Valverde**. Stabili a **San Zeno**. L'aumento dei valori si deve ascrivere alla presenza di potenziali acquirenti disposti a spendere qualcosa in più pur di avere l'immobile desiderato. Se poi quest'ultimo è dotato di terrazzo e balcone, i valori salgono sensibilmente. Il timore di un nuovo lockdown sta leggermente frenando gli acquirenti.

A **Valverde e Cittadella** si registrano anche **acquisti da parte di investitori**, prevalentemente genitori che comprano per i figli. In stand by gli acquisti per finalità turistiche. Valverde 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. Una soluzione da ristrutturare costa 1600-1700 € al mq, una già ristrutturata si compravende a prezzi medi di 3200 € al mq. A **Cittadella** 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 oscilla intorno a 3500 € al mq. Parlando di zone centrali non si segnalano nuove costruzioni a parte delle riqualificazioni che sono in corso su vecchi stabili. Il nuovo si scambia a 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda alimentata da lavoratori fuori sede e coppie giovani. **Attualmente si registra una buona offerta grazie anche agli immobili che dalla locazione turistica sono stati indirizzati sulla locazione residenziale**. 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 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 in assenza di box adiacenti alle zone pedonali.

RIGENERAZIONE URBANA IN VISTA: LIEVE INCREMENTO DEI VALORI

Grazie al progetto di ridisegno del paesaggio urbano tra le aspettative vi è la riapertura delle relazioni tra i quartieri di Borgo Roma e delle Golosine.

In questo semestre si è registrata una crescita dell'1,1% nei valori immobiliari di Borgo Roma – Golosine.

Il mercato immobiliare post lockdown del quartiere **Borgo Roma** è ripartito esattamente da dove si era fermato. Non si registrano particolari variazioni nel numero di richieste e di compravendite rispetto ai primi mesi dell'anno ed anche le quotazioni risultano stabili. Si segnala un leggero allungamento delle tempistiche medie di vendita determinato da una maggiore lentezza nella definizione delle pratiche di mutuo anche se le banche continuano ad erogare come facevano prima dell'emergenza Covid. In questa area della città la domanda proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa, non mancano comunque le richieste di investitori in cerca di tipologie da mettere a reddito. Da segnalare un maggiore interesse per le case dotate di spazi esterni, anche se la caratteristica determinante rimane comunque il prezzo.

In generale il quartiere ospita il Policlinico con la facoltà di Medicina ed informatica che attirano studenti e lavoratori trasfertisti ma anche single e giovani coppie. Gli investitori impiegano cifre medie comprese tra 70 e 150 mila €. La parte storica di Borgo Roma è una zona abbastanza omogenea che risale prevalentemente agli anni '60, eccetto qualche sporadico edificio in stile Liberty presente quasi esclusivamente su via Trieste. Gli appartamenti allo stato originario si valutano attorno a 900 € al mq, quelli in buono stato 1200-1500 € al

mq e le nuove costruzioni si attestano sui 2000 € al mq. La zona offre soprattutto condomini, con riscaldamento centralizzato, ma non mancano villette in stile liberty.

LUNGADIGE ED AREE CENTRALI: INTERESSE SEMPRE ALTO

Crescono dello 0,5% i valori immobiliari nella macroarea di Borgo Trento. In lieve aumento i valori degli immobili nel quartiere di **Borgo Trento** che, dopo il lockdown, ha visto muoversi sul mercato sia acquirenti di prima casa sia investitori che si stanno indirizzando maggiormente verso le locazioni tradizionali e non più quelle turistiche. Infatti, la domanda di appartamenti in affitto è molto alta, anche grazie alla presenza del polo ospedaliero Confortini: il canone di un bilocale oscilla tra i 600 e 700 € al mese, mentre per i trilocali il prezzo varia da 700 a 800 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca. La domanda di acquisto è elevata ma l'offerta contenuta: i venditori sono più prudenti. **L'area più richiesta è compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il Centro Storico della città** dove, una soluzione ristrutturata costa da 3000 a 3500 € circa al mq, con punte di 4000 € al mq per immobili con caratteristiche esclusive. Sono presenti anche alcune soluzioni dei primi del 1900, a volte in stile Liberty, molto richieste, ma non facili da reperire sul mercato. Valori più bassi, intorno a 2000 € al mq, per l'area compresa **tra piazza Vittorio Veneto e l'ospedale di Borgo Trento**. 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.

BORGHO VENEZIA: DOVE IL MATTONE E' RIFUGIO SICURO

La macroarea di Borgo Venezia ha registrato quotazioni stabili. Nell'omonimo quartiere i primi mesi post-lockdown evidenziano segnali positivi. **I mesi di fermo hanno permesso alle famiglie di focalizzare meglio le proprie necessità abitative e, alla riapertura, si registrano richieste più mirate e determinate.** La domanda si è spostata su tipologie al piano terra dotate di giardino e su appartamenti dotati di terrazzo, mentre sono in difficoltà le soluzioni con piccoli balconi. Buona anche la richiesta da parte di investitori che, soprattutto in questo momento, vedono il **mattone come un rifugio sicuro** rispetto ad altri mercati. In questa area della città la vicinanza con il Polo Universitario di Santa Marta, in zona Veronetta, spinge all'acquisto per investimento di tipologie con più camere. Si comprano anche i classici bilocali da 100 mila €. Sul mercato degli affitti regna ancora l'incertezza determinata dalla eventuale ripresa delle lezioni universitarie, per questo motivo alcuni proprietari stanno virando verso contratti transitori di un anno da fare a coppie e famiglie, per poi eventualmente ritornare in seguito agli affitti per studenti. Anche molte attività di B&B e di affittacamere si stanno spostando sul mercato degli affitti classici a famiglie con contratti transitori. In ogni caso **il mercato residenziale per ora non sta evidenziando segnali di sofferenza, i canoni e le quotazioni immobiliari sono rimaste ai livelli di inizio anno e le richieste sono numerose.** Anche gli istituti di credito non sembrano aver cambiato politica e continuano ad erogare come sempre. Bisognerà comunque attendere i prossimi mesi per capire se le difficoltà emerse in questo periodo sul settore occupazionale incideranno sul mercato residenziale della città.

Il quartiere di Borgo Venezia alterna un cuore storico con costruzioni degli anni '50-'60 dove ci sono abitazioni con riscaldamento centralizzato, piccoli box e prive di ascensore 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.