

MERCATO IMMOBILIARE VERONA: PREZZI +0,6% NEL 2020

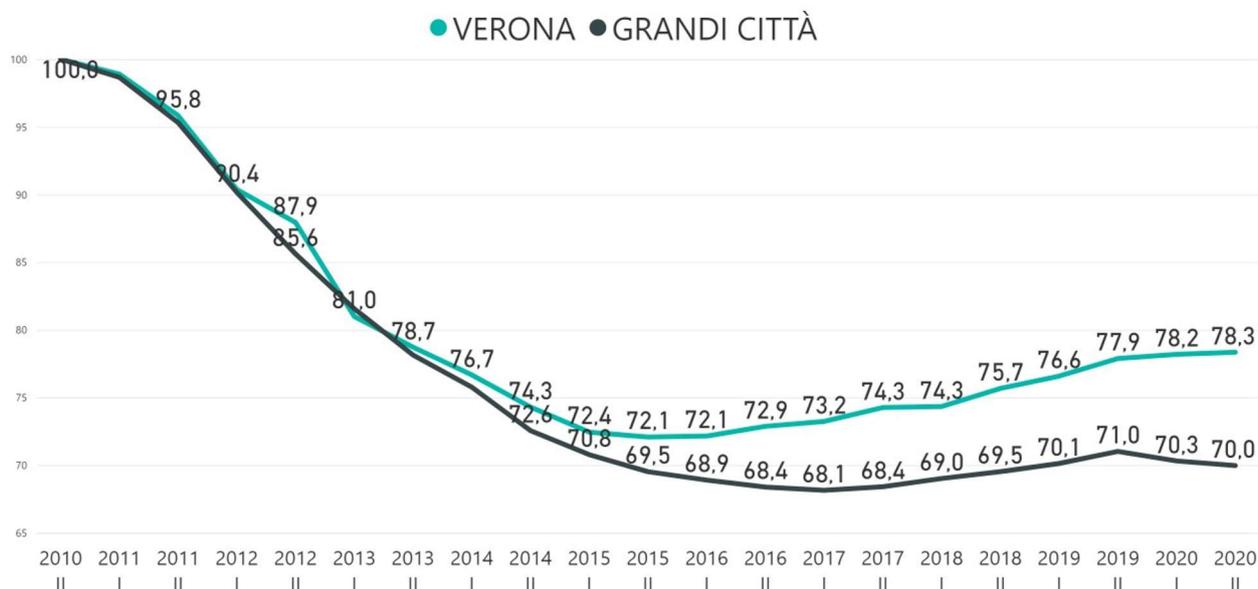
Aumento costante delle quotazioni in città dal 2016

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Verona, nella seconda parte del 2020, i prezzi sono aumentati dello 0,2% e l'intero anno chiude con +0,6%. Prosegue così il trend di incremento dei valori che non si è mai fermato dal primo semestre del 2016. Negli ultimi 10 anni gli immobili in città hanno perso il 21,7% performando decisamente meglio rispetto alla media delle grandi città (-30%).

TREND PREZZI VERONA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-10,7%	-5,7%	-3,0%	+1,1%	+1,9%	+1,9%	+2,9%	+0,6%

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I volumi di compravendite sono in diminuzione e nel 2020 chiudono a 2943 (-11,8% rispetto all'anno precedente). I dati invece del primo trimestre del 2021 ritornano in segno positivo e Verona è al secondo posto tra le grandi città italiane per aumento delle compravendite rispetto al primo trimestre del 2020 (+50,9%) con 1.023 transazioni.

TREND COMPRAVENDITE VERONA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.961	2.258	2.429	2.956	3.193	3.362	3.334	2.943

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2020 rispetto al I SEMESTRE 2020)

VERONA	II sem 2020
Centro	-2,9%
Borgo Trento	+1,8%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	+0,5%
Borgo Roma - Golosine	+1,1%
Borgo Venezia	+0,1%

CENTRO. La carenza di investitori si fa sentire sulle quotazioni

Le **aree centrali** hanno registrato una contrazione dei valori del 2,9%. Come ci si aspettava si sono fatti sentire il calo degli acquisti uso investimento (soprattutto con finalità turistica) e l'assenza di immobili con spazi esterni, ricercati dal primo lockdown. Chi ha intenzione di acquistare per migliorare si sposta verso l'esterno, oltre il raggio di 5 km dall'Arena. Si prediligono quartieri come Borgo Trento o la prima collina a ridosso del Centro Storico, oltre a quelli esterni dove i prezzi sono più contenuti. Infatti, a Cittadella si concentrano prevalentemente immobili d'epoca, talvolta, con caratteristiche signorili, in particolare a ridosso dell'Arena dove il top di prezzo raggiunge 3500 € al mq. Meno costosa **Valverde**: per un buon usato si devono mettere in conto circa 2000 € al mq. In **Centro storico** la carenza di investitori si fa sentire particolarmente: molti immobili acquistati con finalità turistica sono stati dirottati sulla locazione. Sulla prima casa si muovono per lo più famiglie in cerca di soluzioni di prestigio e che desiderano tagli superiori a 200 mq, posizionati 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 i 5000 € al mq. Si segnalano alcuni interventi di recupero, tra cui l'ex sede della Banca d'Italia, da cui si ricaveranno immobili di pregio e una serie di interventi di ristrutturazione in San Zeno.

BORGO TRENTO. Le soluzioni indipendenti incontrano il favore degli acquirenti

Aumentano dell'1,8% i valori immobiliari **nella macroarea di Borgo Trento**, in particolare, nei quartieri di **Avesa e Cesiole** che avendo prezzi più contenuti e offrendo soluzioni indipendenti hanno trovato riscontro tra i potenziali acquirenti. Una soluzione usata si acquista a 1600-1700 € al mq.

BORGO ROMA - GOLOSINE. Giovani coppie e famiglie il target principale

Crescono i valori immobiliari nella macroarea di **Borgo Roma-Golosine (+1,1%)**, grazie al trend registrato dal quartiere di **Santa Lucia**: qui i prezzi sono in lieve rialzo a causa di un aumento della domanda 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 sporadici investimenti concentrati prevalentemente su bilocali dal valore non superiore a 100 mila €. L'aumento della domanda è dovuto soprattutto alla presenza di prezzi contenuti che attirano giovani coppie e famiglie al primo acquisto spinti anche dai mutui vantaggiosi. Il timore di un possibile rialzo di prezzi e tassi ha dato la spinta al mercato. L'offerta immobiliare spazia da immobili anni '60-'70 (acquistabili intorno a 1000 € al mq) per arrivare a soluzioni anni '80- 90 in zone residenziali molto ambite e quotate 1500 € al mq.

BORGO MILANO-STADIO-NAVIGATORI. Prezzi accessibili e mutui vantaggiosi agevolano il mercato

Aumento dello 0,5% per i prezzi dell'area di **Borgo Milano-Stadio-Navigatori** dove si segnala il buon trend di **Borgo Milano**. Cresce, infatti, il numero di richieste mentre l'offerta diminuisce. I prezzi accessibili e i mutui vantaggiosi stanno spingendo all'acquisto in una zona in cui c'è poca offerta in affitto. La domanda arriva da persone già residenti o residenti nei quartieri limitrofi. Le soluzioni da ristrutturare sono acquistate da chi ha

un budget più ristretto. Tra le zone più richieste da ricordare quella storica di Borgo Milano. La strada principale del quartiere è Corso Milano, importante arteria commerciale. Le quotazioni di un buon usato si attestano su 1400 € al mq e salgono a 1500 € al mq nelle traverse interne, più tranquille (ad esempio via Gramsci, via Meneghetti e via Spaziani). Poche le soluzioni indipendenti ad eccezione di alcuni edifici liberty ed alcune villette a schiera, queste ultime sorte a partire dagli anni '90 nella zona di Borgo Nuovo.

BORGO VENEZIA. Aumentano prezzi e domanda immobiliare

Invariati i prezzi della macroarea di **Borgo Venezia (+0,1%)** dove si segnala un buon andamento per il quartiere di Porto San Pancrazio. I prezzi, molto bassi, hanno incentivato gli acquisti determinando un aumento della domanda immobiliare. Si sono realizzate sia compravendite di prima casa sia ad uso investimento grazie alla ripresa delle richieste di immobili in affitto alimentate da giovani coppie e da famiglie che desiderano migliorare. Chi compra la prima casa si focalizza su trilocali e quattro locali. Porto San Pancrazio è sorto tra gli anni '40 e '50 con palazzine in edilizia popolare, per poi svilupparsi tra gli anni '60 e '90. Sempre molto richiesta la parte centrale del quartiere, che si sviluppa intorno alla chiesa situata in piazza Papa Giovanni XXIII ed è caratterizzata da palazzi degli anni '80 e '90. Un buon usato si acquista a 1200-1300 € al mq. I prezzi sono più contenuti nell'area della stazione di Porta Vescovo: 900 € al mq. Si contano diversi interventi con il superbonus. Ad acquistare sono prevalentemente persone del quartiere o che arrivano da altre città per lavoro. Si segnala un importante ***progetto per la realizzazione di un centro sportivo.***