

## TECNOCASA. MERCATO COMMERCIALI VERONA

### Negozi I semestre 2024

Negozi	Via di passaggio	Via non di passaggio
Prezzi	+0,2%	+0,6%
Canoni di locazione	0%	0%

“Il segmento dei negozi, fuori dalla ZTL, registra buona domanda ma bassa offerta, prevalentemente nelle zone di passaggio. Il tasso di vacancy è molto basso. Sulle vie di passaggio dei quartieri di **S. Lucia** (via Mantovana), **Golosine** (via Golosine), **Borgo Roma** (via Centro) il mercato ha retto meglio perché prevalgono i negozi di vicinato. – dichiara **Graziano Neri, Consulente Gruppo Tecnocasa** - Sono arterie ad alto transito veicolare e pedonale dove si registra una buona richiesta di negozi di quartiere che mirano ad avere un’ampia vetrina e il fronte strada. I prezzi arrivano a 1500-1800 € al mq mentre i canoni di locazione toccano 144€ al mq annuo a seconda che ci si allontani o ci si avvicini al centro della città. La domanda arriva da tutti i settori merceologici (ristorazione, food, e-commerce). C’è sempre interesse da parte degli investitori che impiegano da 60 a 150 mila € per acquistare locali con rendimento annuo lordo intorno all’8%. I potenziali acquirenti e inquilini sono concentrati su richieste di qualità e mirate.

Completamente saturo il mercato sulle quattro strade principali della città quali via Mazzini, via Cappello, corso Porta Borsari e piazza delle Erbe. Per posizionarsi occorre pagare la key money che può arrivare anche a un milione di € sulla gettonata via Mazzini. I canoni di locazione vanno da 600 a 1200 € al mq annuo con punte di 2400 € al mq annuo. I prezzi di vendita possono oscillare da 10 a 12 mila € al mq nella via principale dello shopping. Anche le traverse delle strade di passaggio non registrano tassi di vacancy e si insediano prevalentemente attività di ristorazione d’asporto. Nel centro di Verona c’è il contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione e per questo motivo molti spostano la ricerca in quartieri limitrofi come Valverde e San Zeno. I valori delle licenze in centro sono saliti nel tempo, arrivando anche a 140-150 mila €. Gli investitori che comprano chiedono reddimenti annui lordi intorno a 5,5%-6,5%, per salire a 8-9% se l’immobile è posizionato nei borghi di Verona. Vacancy assente anche in corso Porta Nuova, via di alto passaggio veicolare e pedonale, dove si registrano canoni annui di circa 320 € al mq annuo. Nei quartieri limitrofi al centro come **Valverde, Cittadella e San Zeno** si avviano attività di servizi alle persone e alle imprese, ristorazione e somministrazione. Su corso Milano si segnalano canoni annui di 192 € al mq annuo, ci sono brand importanti sul settore dei servizi e della somministrazione (Eminflex, Amplifon, Mc Donald’s) e istituti di credito. Costante la domanda di magazzini/depositi da parte di società edili, traslochi o di chi ha deciso di vendere solo on line abbandonando il negozio su strada. Si cercano piani terra o seminterrati, con facile accesso per i furgoni. Nel quartiere di Borgo Trento piacciono gli spazi ampi per insediare attività di vendita di mobili, per aprire centri estetici, palestre e realizzare attività di take-away. In queste tre zone si chiede un rendimento annuo lordo intorno al 7%. Nei quartieri Stadio, San Massimo e Borgo Milano si arriva al 10% annuo lordo.”