

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE VERONA

Nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di **Verona** hanno evidenziato un aumento dei prezzi dello 0,3%. - afferma **Sergia Busini, Pluriaffiliata Tecnocasa** - Stabili i prezzi delle case nel **centro** (+0,1%) anche se si segnala una leggera diminuzione nel **centro storico**. Sono state interessate prevalentemente le soluzioni da ristrutturare e dalle metrature superiori a 140 mq. Lavori che, in area ZTL, sono particolarmente costosi e possono arrivare a 1600-1700 € al mq. Sempre più attenzione, tra i potenziali acquirenti, verso le tipologie di nuova costruzione acquistabili in altri quartieri. Continuano ad esserci acquisti da parte di investitori che realizzano casa vacanza. Esiste sempre un mercato di prestigio, anche molto selettivo, che evidenzia top prices di 6000-6500 € al mq fino a 7000 € al mq per immobili con affacci panoramici su piazze importanti. Continuano i lavori sulle nuove costruzioni nell'ex palazzo della Banca d'Italia.

Valori immobiliari in leggero aumento a **Veronetta**, a causa di un'offerta più bassa rispetto alla domanda, anche se aumentano i proprietari che desiderano vendere. Si notano difficoltà per l'acquisto di appartamenti dalla metratura importante, superiore a 140-200 mq. Al di sotto di questa metratura il mercato è vivace grazie anche alla presenza di investitori che comprano per mettere a reddito oppure per realizzare B&B e casa vacanza. Il fenomeno sembra essersi attenuato a causa di una parziale saturazione del mercato. Veronetta offre sia immobili d'epoca sia condomini degli anni '60-'70. Le tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, hanno valori compresi tra 3500 e 4000 € al mq. I prezzi per soluzioni ristrutturate e panoramiche non vanno oltre 4200-4300 € al mq, nei contesti e posizioni più prestigiose. Le ultime edificazioni del quartiere risalgono agli anni '60: si tratta di grandi condomini che, in buono stato, si valutano 2500 € al mq. La domanda di immobili in affitto è sempre molto alta, il canone di un bilocale arredato si attesta su 700 € al mese, quello di un trilocale varia tra 700 e 900 € al mese. Vanno avanti i lavori per l'area delle ex caserme dove stanno costruendo sia in edilizia convenzionata sia in edilizia libera. Case edificate in classe A ed antisismiche superano i 4000 € al mq.

Crescono dell'1,5% i valori immobiliari nella macroarea di **Borgo Roma – Golosine**. Particolarmente dinamico il quartiere **Santa Lucia** i cui acquirenti hanno ripreso fiducia con gli ultimi ribassi dei tassi di interesse. Si realizzano soprattutto acquisti di abitazione principale ma si contano anche investitori che si concentrano prevalentemente su bilocali, per la locazione residenziale, sui trilocali per la locazione turistica. Il parco immobiliare è vetusto e, quasi sempre, chi acquista mette in conto lavori di ristrutturazione. Al momento non si evidenzia particolare attenzione per la classe energetica dell'immobile. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali. La zona delle Brigate è quella più residenziale e ricercata, dove una soluzione da ristrutturare si aggira intorno a 1400 € al mq a differenza degli immobili finemente ristrutturati che toccano i 1900 € al mq. La zona centrale del quartiere, in prossimità di Piazza dei Caduti, è costituita da condomini anni '60-'70 il cui prezzo si aggira intorno ai 1250 al mq per le soluzioni allo stato originale e 1600 € al mq per quelle ristrutturate. Più recenti le case nella zona dei Fiumi, vicina alla pista ciclabile: un immobile degli anni '90, in buone condizioni, costa intorno a 1800 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda ma una bassa offerta. La ricerca vede impegnati anche studenti universitari che hanno difficoltà a reperire immobili nelle altre zone della città. Per un bilocale si chiedono intorno a 550-600 € al mese.

Nella macroarea di **Borgo Trento** i prezzi salgono dello 0,7%. Quotazioni stabili nell'area di **Avesa, Pindemonte e Valdonega** e in aumento a **Cesiolo**. La motivazione deve ricercarsi in una domanda sempre sostenuta e un'offerta in deciso calo. L'aumento dei prezzi è stato più marcato per le soluzioni ristrutturate di cui c'è forte carenza. A Cesiolo prevalgono le soluzioni degli anni '70, spesso piccoli contesti condominiali da ristrutturare per i quali ha inciso l'aumento dei costi di ristrutturazione. Cesiolo ha dalla sua la vicinanza all'Ospedale di Borgo Trento motivo per cui interessa anche gli investitori che negli ultimi tempi però, alla luce dell'aumento dei costi, stanno rallentando. Anche in queste zone, non lontane dal centro città, gli investitori hanno preferito

gli affitti brevi e, di conseguenza, c'è poca offerta per le locazioni di lungo periodo. Un bilocale si affitta a 800 € al mese. A Cesio un usato costa intorno a 1900 € al mq. Valore che sale a 2200 € al mq a Valdona, caratterizzata dalla presenza di immobili signorili e immersi in un'area verde e tranquilla e vicina al centro storico. Le costruzioni risalgono agli anni '60-'70-'80, alcune anche con caratteristiche di tipo signorile, soprattutto nella parte situata verso le zone più collinari. Pindemonte piace per la presenza di tutti i servizi, di locali commerciali e dell'Ospedale: ci sono condomini degli anni '60, in cui un appartamento in buono stato, costa 2000 € al mq.

Aumentano dello 0,4% i prezzi delle case nella **macroarea di Borgo Milano – Stadio – Navigatori**, contribuisce a questo l'andamento del quartiere Borgo Milano – Borgo Nuovo, i cui valori sono in lieve aumento nella prima parte dell'anno. Sono cresciuti anche i prezzi delle nuove costruzioni che si sono portati intorno a 2800-3000 € al mq e questo ha trascinato anche le soluzioni usate. Ai potenziali acquirenti interessa la possibilità di ottenere risparmio energetico e antisismico, anche se poi devono fare i conti con gli elevati costi del nuovo. I punti di forza del quartiere risiedono nella sua vicinanza al centro della città, nella presenza dei servizi e nella facilità di accesso alla strada Gardesana, che porta sul lago di Garda. Lo sviluppo immobiliare si è concentrato in modo particolare dagli anni '50 agli anni '80. Le abitazioni più recenti si trovano più facilmente in Borgo Nuovo, mentre in Borgo Milano prevalgono quelle in edilizia civile. Le quotazioni di un buon usato si attestano su 1800-2000 € al mq. Difficoltà si segnalano sul mercato degli affitti dove si registra una notevole domanda ma anche una bassa offerta. Questo comporta la presenza di investitori che acquistano bilocali da 120-150 mila € e che affittano a 500-600 € al mese.

Diminuiscono dello 0,3% i prezzi delle case nella **macroarea di Borgo Venezia**.