

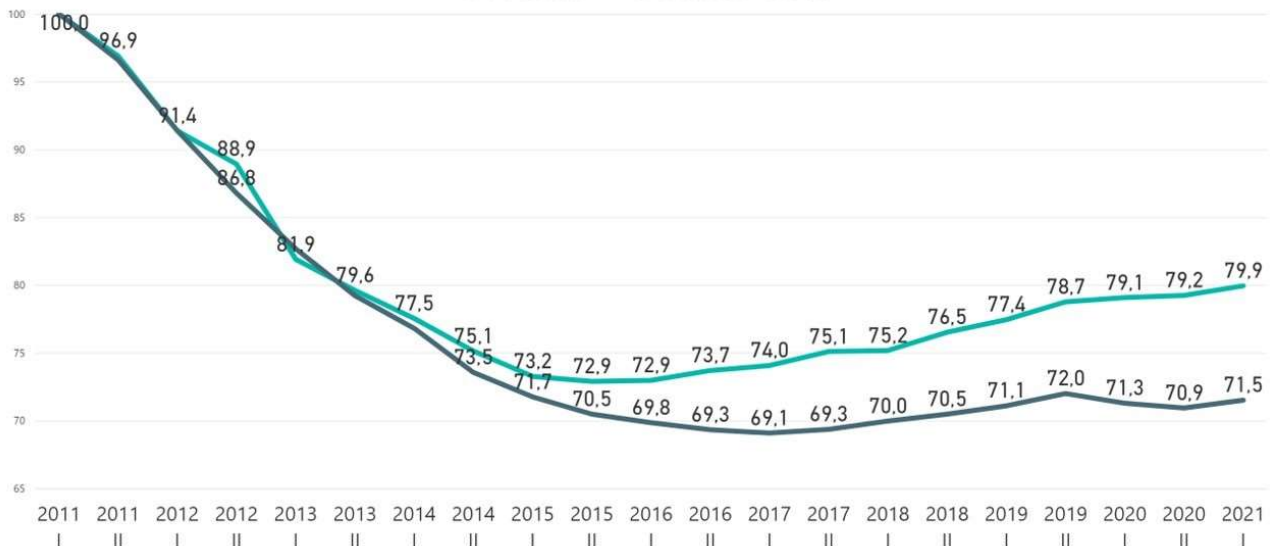
## IL MERCATO IMMOBILIARE VERONA I SEM 2021

### La città scaligera prosegue la sua crescita

*Le analisi del Gruppo Tecnocasa condotte sul mercato immobiliare di Verona nella prima parte del 2021 registrano un aumento delle quotazioni immobiliari dello 0,9% rispetto semestre precedente. Verona ha sempre avuto un andamento dei prezzi più alto rispetto alla media delle Grandi città e registra segni ancora positivi in quasi tutte le macroaree, lieve contrazione solo per Borgo Trento che chiude il semestre con -0,4%. L'area est della città vede un'importante iniziativa Regionale di demolizione di vecchie officine che si prevede possa impattare positivamente su tutta la zona.*

#### Andamento dei prezzi

● Verona ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

VERONA	I sem 2021
Centro	0,5
Borgo Milano-Stadio-Navigatori	0,9
Borgo Roma-Golosine	1,9
Borgo Trento	-0,4
Borgo Venezia	1,7

Passando ad analizzare le macroaree di Verona; quella del **Centro ha visto i prezzi salire dello 0,5%**. Nel **Centro storico** della città si registra un buon andamento per i tagli ampi, dotati di spazi esterni, con finiture di pregio, di cui cresce la domanda e si contraggono i tempi medi di vendita. Al contrario si registra una particolare sofferenza per le tipologie di dimensioni ridotte e posizionate ai piani bassi, ormai poco apprezzate anche dagli investitori. Nella prima parte dell'anno il mercato immobiliare del Centro storico si è sostanzialmente diviso equamente tra acquirenti di prima casa ed investitori, questi ultimi infatti sono tornati sul mercato, seppur non ai livelli pre-covid. Da segnalare anche la ripresa delle attività di una parte dei B&B che nell'ultimo anno avevano cambiato

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

destinazione ed erano stati affittati per lunghi periodi con contratti a carattere transitorio. Attualmente chi cerca l'abitazione principale in centro si focalizza soprattutto su tipologie con almeno 3 camere da letto, posizionate ai piani alti e dotate di spazi esterni, anche se questo tipo di soluzioni sono poco presenti sul mercato. Le abitazioni 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, mentre per una tipologia ristrutturata la spesa sale mediamente a 3500-3700 € al mq. Più economici gli immobili presenti nel **quartiere Filippini**: 2600 € al mq. Il quartiere offre soluzioni storiche e soluzioni ricostruite dopo i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale.

Da segnalare nel Centro storico diversi interventi che riguardano la riqualificazione delle facciate di alcuni palazzi. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si evidenzia una domanda in crescita, anche grazie alla ripresa dei corsi universitari in presenza, alle richieste da parte di personale ospedaliero e specializzandi dell'Ospedale di Borgo Trento ed in generale alla ripresa di tutte le attività lavorative. Il canone di locazione di un bilocale si attesta mediamente su 650-700 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 800-850 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato, ma sale la percentuale di stipule di contratti a carattere transitorio, particolarmente apprezzati in questo periodo di incertezza. Da segnalare anche una buona richiesta di box auto, soprattutto di quelli meccanizzati o in ogni caso dotati di un facile accesso, mentre risulta difficile la vendita di tipologie poco spaziose con ingressi scomodi. Per un box meccanizzato si spendono circa 45 mila €, mentre per un box classico con entrata basculante su strada e facilità di manovra si arriva anche a 95 mila €.

### **In lieve calo le quotazioni immobiliari della macroarea di Borgo Trento che nel primo semestre dell'anno segnano un ribasso dello 0,4% rispetto al semestre precedente.**

Prezzi sostanzialmente stabili nell'area di **Avesa, Cesiolo, Pindemonte e Valdonega**. Il mercato è vivace, la domanda è molto alta mentre l'offerta è scarsa, gli immobili presenti sul mercato, infatti, si vendono in tempi molto brevi. Le richieste provengono soprattutto da persona in cerca dell'abitazione principale, mentre la vicinanza all'Ospedale di Borgo Trento garantisce anche qualche sporadico acquisto da parte di personale sanitario e ricercatori. In generale le tipologie più richieste sono i trilocali ed i 4 locali, ma piacciono anche le soluzioni indipendenti e semindipendenti, inoltre in questo momento di scarsa offerta tutte le tipologie sono appetibili se immesse sul mercato ad un prezzo adeguato. Si è bloccata invece la domanda di acquisto per l'avviamento di attività di B&B ed affittacamere, anzi in molti stanno dirottando queste attività sul mercato delle locazioni a medio e lungo periodo. Vivace il mercato degli affitti, alimentato sia da personale sanitario, particolarmente numeroso in questo periodo, sia da coppie e famiglie che scelgono di affittare in questa area della città perché adiacente al centro e ben servita. Il canone di un trilocale in zona Pindemonte si attesta intorno a 700 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato da 3 anni più 2. La zona di **Pindemonte** è sempre molto richiesta grazie alla presenza di tutti i servizi, di locali commerciali e dell'Ospedale: qui ci sono condomini degli anni '60 in cui un appartamento, in buono stato, costa tra 1600 e 2000 € al mq. Piace molto anche l'area di **Valdonega**, caratterizzata dalla presenza di immobili signorili e immersa in un'area verde e tranquilla e vicina al centro storico. Le costruzioni risalgono agli anni '60-'70-'80 e alcune di queste hanno caratteristiche di tipo signorile, soprattutto nella parte situata verso le zone più collinari: un buon usato si vende a valori compresi tra 1800 e 2200 € al mq. **Cesiolo** si sviluppa lungo via Mameli e si caratterizza per una parte più prestigiosa e più costosa nella zona collinare, conosciuta come "Prima Torricella" e

per una parte bassa molto richiesta. Le quotazioni delle abitazioni più economiche sono di 1200 € al mq, mentre si sale a 2000 € al mq per quelle più signorili.

### **La macroarea di Borgo Milano-Stadio-Navigatori segnala un aumento dei prezzi pari al +0,9% rispetto al semestre precedente.**

Sono in leggero aumento le quotazioni immobiliari nell'area di Ponte Catena nella prima parte del 2021. Si tratta infatti di un'area molto richiesta sia per abitare sia per investimento, grazie all'adiacenza con l'ospedale ed a prezzi più contenuti rispetto a Borgo Trento. Chi cerca per investimento spende in genere tra 100 e 150 mila € per l'acquisto di bilocali e trilocali da mettere a reddito, con canoni di affitto che si attestano tra 650 e 750 € al mese. Da segnalare anche acquisti da parte di imprese che ristrutturano per poi rivendere. Il quartiere di **Ponte Catena** è composto da condomini degli anni '60-'70 ormai tutti dotati di termo valvole per il riscaldamento. In questa area della città per l'acquisto di un buon usato si spendono circa 2000 € al mq e si toccano 2500-2600 € al mq per le tipologie già ristrutturate. Quotazioni più contenute per i quartieri **Navigatori** sorto a cavallo degli anni '50 e '60 e **Saval** sorto a cavallo tra gli anni '70 e '80, composti in parte da tipologie ex popolari ormai riscattate. In questa area i valori dell'usato si attestano su 1300-1400 € al mq, ma si scende anche a 900-1000 € al mq per le tipologie popolari. Da segnalare che è in fase di completamento il nuovo tratto di pista ciclabile che unisce il quartiere Saval con l'area Borgo Trento e si inserisce nella rete di piste ciclabili già esistenti. È in progetto, inoltre, la riqualificazione dell'area di **Forte Procolo** (fortino austriaco) grazie alla rimozione della vegetazione infestante ed alla pulizia degli spazi verdi e delle mura. In una fase successiva è prevista la realizzazione di un giardino pubblico con aree attrezzate ed anche il fortino dovrebbe essere riqualificato per la creazione di spazi pubblici al coperto.

### **Salgono i valori nella macroarea di Borgo Roma-Golosine (+1,9%).**

In lieve rialzo le quotazioni nell'area di **Borgo Roma – Comacchio** nella prima parte del 2021. Il semestre, infatti, ha evidenziato un aumento di richieste, in particolare da parte di investitori in cerca di bilocali e 4 locali da affittare a studenti e personale ospedaliero. Per un 4 locali degli anni '70 l'investimento si attesta mediamente tra 110 e 135 mila €, mentre per l'acquisto di un bilocale, di più recente costruzione, la spesa è compresa tra 100 e 125 mila €. Il canone di un bilocale si attesta su 500-550 € al mese, mentre i 4 locali in genere si affittano a stanze al costo di 300 € al mese per stanza singola. In questa area della città non manca la richiesta di abitazioni principali, si tratta soprattutto di famiglie in cerca della soluzione migliorativa, ad esempio con un vano in più oppure con il giardino. In questo caso le tipologie più richieste sono i 4 locali ed i 5 locali. La zona di **San Matteo**, nei pressi del Policlinico, è sorta tra fine anni '80 e gli inizi degli anni '90 si è sviluppata fino al 2002. Qui sono presenti grandi condomini inseriti in contesti verdi, spesso con parchi giochi attrezzati: le abitazioni più datate si valutano 800-900 € al mq, quelle più recenti 1400-1500 € al mq. Il nuovo in classe "B" si vende a 1800 € al mq. Soluzioni indipendenti possono essere acquistate al **Pestrino**, area inserita nel parco dell'Adige dove i prezzi per le case singole si attestano a 600 mila €, mentre le bifamiliari costano 260-270 mila €. In questa zona ci sono anche nuove abitazioni in vendite a 1500 € al mq. **Palazzina** è un quartiere ubicato nella periferia meridionale della città, caratterizzato da soluzioni indipendenti e condomini di non oltre 2 piani che si valutano 1500-1600 € al mq. Interessanti anche **via Romagna, via Forlì e via Cesena**, aree prettamente residenziali richieste anche da investitori. Da segnalare che sono in corso i lavori per l'ampliamento della facoltà di Biotecnologia, in zona San Matteo inoltre è stato appena completato il nuovo palazzetto dello sport.

**Prezzi in crescita anche nella macroarea di Borgo Venezia, +1,7% rispetto al semestre precedente.**

In lieve aumento le quotazioni immobiliari nell'area di **Borgo Venezia** nella prima parte del 2021. Il semestre, infatti, ha evidenziato un mercato molto vivace, con una importante presenza di investitori in cerca di tipologie da mettere a reddito. Si tratta in genere di piccoli risparmiatori che acquistano bilocali dal valore di circa 100 mila € da affittare ad inquilini che possano garantire continuità nei pagamenti. Il canone di un bilocale si aggira attorno a 500 € al mese ed i contratti maggiormente richiesti sono il concordato da 3 anni più 2. Per quanto riguarda l'acquisto da segnalare anche una maggiore presenza di giovani, incentivati dalle agevolazioni sui mutui. Il quartiere di **Borgo Venezia** alterna un cuore storico con costruzioni degli anni '50-'60 dove ci sono soprattutto abitazioni con riscaldamento centralizzato, piccoli box e spesso prive di ascensore. La zona di **Santa Croce** alterna invece soluzioni leggermente più moderne con palazzine anni '80-'90. I valori medi dell'usato su **Borgo Venezia** si attestano su 1200-1300 € al mq, mentre per tipologie ristrutturate a nuovo la spesa oscilla tra 2000 e 2500 € al mq. Da segnalare che nell'area di **Porto San Pancrazio** sono partiti i lavori per la demolizione delle vecchie officine ferroviarie per la realizzazione di un nuovo centro sportivo, si tratta di un'iniziativa Regionale che impatterà positivamente su tutta l'area est della città.