

## MERCATO IMMOBILIARE VERONA II SEMESTRE 2021

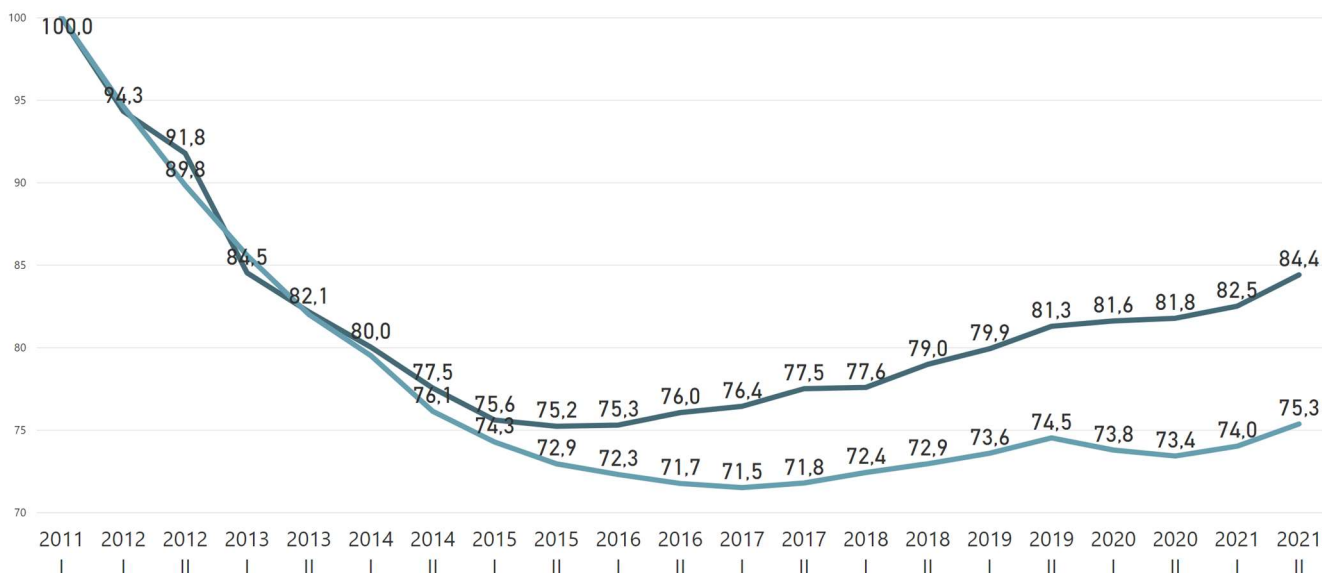
### Aumentano i prezzi in città, in particolare nel quartiere di Borgo Roma

Positivo l'andamento del mercato immobiliare di Verona: nel secondo semestre del 2021, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari sono aumentati del 2,3% e la città chiude l'intero anno con una crescita del 3,2%.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 28,5% rispetto al 2020, per un totale di 3.784 immobili scambiati. Calo invece de numero degli scambi in primo trimestre del 2022: -17,3% rispetto ai primi mesi del 2021.

### Andamento dei prezzi

● Verona ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

VERONA	II sem 2021
Centro	+0,2%
Borgo Milano-Stadio-Navigatori	+4,5%
Borgo Roma-Golosine	+5,0%
Borgo Trento	+1,6%
Borgo Venezia	+1,5%
<i>Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa</i>	

La macroarea che ha registrato il recupero dei valori più importante è stata quella di **Borgo Roma-Golosine (+5,0%)**.

Tra i quartieri in recupero c'è **Borgo Roma**. Il mercato immobiliare è vivace e acquistano sia investitori sia famiglie. La presenza di Policlinico, di alcune facoltà universitarie, della Fiera e del centro commerciale "Adigeo" ha stimolato la domanda in tal senso. Negli ultimi anni gli investitori

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

si stanno orientando su tagli più grandi, 2-3 camere da letto, per massimizzare il rendimento da affitto a studenti e lavoratori. Molto movimento sugli affitti brevi è dovuto alla presenza degli eventi in Fiera. Il canone di un bilocale si attesta su 500-550 € al mese ed il contratto più utilizzato è il concordato da 3 anni più 2 con cedolare secca. 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 a 1300-1500 € al mq, le nuove costruzioni possono superare anche i 2000 € al mq. Sono in corso degli interventi in luogo di un'ex area dismessa e su un terreno edificabile.

In crescita dello 0,2% i valori immobiliari delle **zone centrali** anche se si segnala una leggera contrazione per le soluzioni nel centro storico della città, in particolare sui tagli più piccoli che erano interessanti soprattutto per chi investiva nel settore turistico. Quest'ultimo ancora non è ripartito a pieno ritmo e molti immobili acquistati con questa finalità sono stati immessi nel settore residenziale calmierandone i valori. Sono andati bene i tagli di pregio, di ampia dimensione, ricercati come abitazione principale e quelli signorili posizionati nelle principali piazze come **piazza delle Erbe, piazza Brà** dove non si superano i 5000 € al mq per soluzioni in buono stato. La media del quartiere oscilla da 2800 a 3700 € al mq. Più economici gli immobili presenti nel quartiere Filippini: 2600 € al mq. Al calo dei valori ha contribuito, in parte, il rialzo dei prezzi delle materie prime che ha incrementato i costi di ristrutturazione e di conseguenza ha fatto ridurre i valori delle soluzioni da ristrutturare. Da segnalare che nel Centro storico sono in corso diversi interventi che riguardano la riqualificazione delle facciate di alcuni palazzi. Sul mercato delle locazioni si evidenzia una domanda in crescita per i piccoli tagli ma c'è maggiore offerta per i tagli più grandi. Le richieste arrivano da universitari e personale ospedaliero. 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.

Nella macroarea di **Borgo Trento** i prezzi in leggero aumento (+1,6%) grazie al trend del quartiere di Pindemonte. Valori stabili a Cesiolo e Valdonega. A Pindemonte il leggero aumento è da attribuire alla maggiore domanda che si è avuta grazie alla vicinanza al centro storico e alla presenza di prezzi più bassi. Quasi sempre si è trattato di successioni e ad acquistare sono state famiglie già residenti nel quartiere che hanno realizzato compravendite migliorative. L'offerta immobiliare della zona è migliorata grazie al rifacimento delle facciate di numerosi immobili. Valdonega è un quartiere della città che si caratterizza per un'offerta di qualità che attira chi si trasferisce dal centro storico. Parliamo di un mercato di immobili d'epoca spesso con caratteristiche signorili che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq.

Crescono del 4,5% i prezzi delle case nell'area di **Borgo Milano-Stadio-Navigatori**. Nel quartiere Navigatori la spinta è arrivata dal mercato dei mutui e dalle agevolazioni sulle ristrutturazioni degli immobili. Infatti, sia in questo quartiere che nel vicino Ponte Catena, prevalgono le soluzioni degli anni '50-'60 che spesso necessitano di interventi di riqualificazione. I valori medi si aggirano intorno a 1800 € al mq. Offre più possibilità di scelta il mercato immobiliare del quartiere di San Massimo che ha prezzi più contenuti e un'offerta che spazia dai condomini alle soluzioni indipendenti, bifamiliari e a schiera. Sono in corso dei nuovi interventi collocati a 2000-2200 € al mq. Piace, soprattutto agli investitori, il quartiere di Ponte Catena, la cui offerta edilizia consiste in condomini



degli anni '60-'70, alcuni dotati di teleriscaldamento: gli appartamenti si valutano intorno a 1500 € al mq se da ristrutturare e 2000 € al mq se già ristrutturati. Nel quartiere di Ponte Catena si sono realizzati diversi acquisti di immobili già locati e per un bilocale si spendono intorno a 130-150 mila € per poi affittarlo a 550 € al mese.