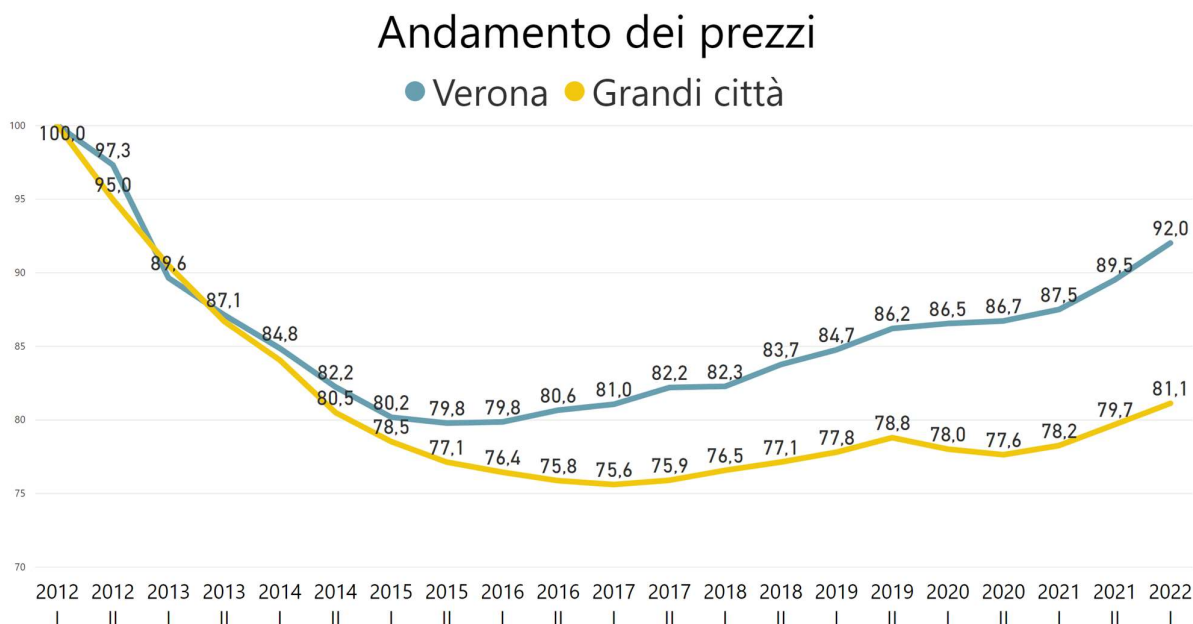


VERONA. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa. Continua la crescita dei prezzi: +2,8%

Quotazioni in crescita a Verona nella prima parte del 2022: +2,8% rispetto al II semestre 2021. Questi i risultati dell'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

VERONA	I sem 2022
Centro	+1,6%
Borgo Milano-Stadio-Navigatori	+1,6%
Borgo Roma-Golosine	+3,4%
Borgo Trento	+5,8%
Borgo Venezia	+1,5%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Il **centro di Verona** ha messo a segno un **aumento dei prezzi dell'1,6%**. Trend positivo nel centro storico della città: domanda vivace e offerta in diminuzione le ragioni principali. La paura dell'inflazione ha portato ad acquistare per investimento e spesso anche su tagli grandi, oltre 150 mq, da destinare alla famiglia o da tenere come impiego del capitale. Si registra una particolare sofferenza per le tipologie di dimensioni ridotte anche alla luce delle nuove esigenze emerse post Covid. Sempre alta la ricerca di immobili signorili di cui c'è bassa offerta sul mercato: si chiedono soluzioni ai piani alti, luminose, con box, spazi esterni, vista panoramica. Si toccano punte di 5000 € al mq per soluzioni con affaccio sulle principali piazze quali piazza delle Erbe e piazza Duomo. In

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

generale si cercano tipologie con almeno tre camere da letto, posizionate ai piani alti e dotate di spazi esterni, tipologie poco presenti sul mercato. L'aumento dei costi delle materie prima sta portando a orientarsi su soluzioni già a posto o in buono stato. Ci sono ancora investitori che acquistano per mettere a reddito ma ultimamente, visto lo standing alto dei potenziali inquilini, preferiscono affittare sul canale residenziale e non più turistico che resta comunque presente. Ci sono, infatti, richieste da parte di personale ospedaliero e specializzandi dell'Ospedale di Borgo Trento e, in generale, da parte di chi lavora negli uffici della zona. 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. Sono in corso diversi interventi che riguardano la riqualificazione delle facciate di alcuni palazzi.

Sono stabili i valori immobiliari a **Cittadella, San Zeno e Val Verde**. Bene le soluzioni con spazi esterni (terrazzi o giardino) che acquistano sempre più valore. Si è registrato un ritorno all'investimento immobiliare, con capitali da 180 a 230 mila €, indirizzato verso monolocali e bilocali da mettere a reddito con short rent (si può gestire l'attività in proprio oppure affittare gli immobili a terzi). **Val Verde** è il quartiere che performa meglio alla luce del fatto che è attraversata da corso di Porta Nuova e offre un ottimo posizionamento tra la stazione e il centro storico. Si è sviluppata a partire dagli anni '50-'60 e registra prezzi medi intorno a 2200 € al mq. Bene il mercato di San Zeno che avendo prezzi più contenuti, 2000 € al mq, consente l'acquisto a chi ha un budget più contenuto e desidera comunque restare in centro e vivere in tranquillità in un'area a basso traffico. **A S. Zeno** ci sono immobili tipici veronesi, spesso privi di ascensore che piacciono soprattutto a coloro che apprezzano questo tipo di abitazione. Negli ultimi anni poi sono sorte anche diverse attività commerciali che l'hanno reso più servito. Cittadella è il quartiere più recente, sorto negli anni '70, e a tratti signorile. Offre anche immobili d'epoca, talvolta con caratteristiche signorili, in particolare a ridosso dell'Arena. Il top di prezzo che si può raggiungere in zona oscilla intorno a 3500 € al mq mentre per un appartamento da ristrutturare si spendono 2000-2200 € al mq (fino a 2500 € al mq per soluzioni piani alti panoramici). Non ci sono interventi di nuova costruzione ma diversi interventi di riqualificazione col superbonus che sta cambiando l'aspetto al quartiere. Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda e una bassa offerta in parte fagocitata dagli affitti turistici. A questo si aggiunge un timore crescente dei proprietari di incappare in inquilini morosi. Per questo motivo sono aumentati i contratti a canone transitorio e, quasi sempre, si preferisce affittare l'immobile a professionisti o studenti fuori sede che lavorano nei vicini ospedali di Borgo Trento e Borgo Roma. Anche per quanto riguarda i box auto si registrano notevoli differenze di prezzo a seconda delle diverse zone e delle diverse vie: si parte da 28 mila € circa per un box singolo a San Zeno per arrivare a 40-45 mila € in zona Cittadella, ma si possono toccare anche quotazioni più elevate.

Crescono del 5,8% i prezzi della **macroarea di Borgo Trento**. Prezzi in leggero aumento nei quartieri di **Pindemonte, Cesiolo e Valdonega** dove si muovono prevalentemente coloro che desiderano vivere nei pressi del centro città e che qui trovano prezzi più contenuti e una maggiore vivibilità. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma solo recuperi. La maggioranza degli immobili è costituita da appartamenti, fatta eccezione per il quartiere di **Torricelle** dove si concentrano prevalentemente ville singole d'epoca. E' **Pindemonte** uno dei quartieri più richiesti grazie alla presenza dell'Ospedale di Borgo Trento. Ci sono condomini degli anni '60 in cui un appartamento

in buono stato costa tra 1600 e 2000 € al mq. Case più signorili sono disponibili nel quartiere di **Valdonega**, immerso in un'area verde e tranquilla. 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. Sempre 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. Bassa l'offerta di immobili in affitto: molte soluzioni sono destinate infatti al segmento turistico.

In aumento del 3,4% i valori immobiliari della macroarea di **Borgo Roma-Golosine** che registra un buon andamento nel quartiere di Santa Lucia e Borgo Roma. Salgono i valori immobiliari nella macroarea di **Borgo Milano-Stadio-Navigatori**. Tra i quartieri che hanno contribuito al rialzo dei valori c'è **Borgo Milano** che registra una domanda elevata e un'offerta bassa: alcuni cantieri in partenza si sono fermati nell'impossibilità di prevedere tempi di consegna e costi da sostenere. Inoltre, i proprietari che stanno procedendo col superbonus chiedono prezzi più elevati sfruttando la rivalutazione dell'immobile. Tra le zone più richieste c'è quella storica di Borgo Milano, soprattutto grazie alla presenza dei servizi. La maggior parte delle abitazioni è compresa tra gli anni '70 e gli anni 2000. I potenziali acquirenti prediligono le case con riscaldamento autonomo a quelle con riscaldamento centralizzato che spesso caratterizza gli immobili anni '70. Il quartiere è stato oggetto di riqualificazione negli anni con la creazione di aree verdi e piste ciclabili. Le quotazioni di un buon usato si attestano su 1500-1600 € al mq. Difficoltà si segnalano sul mercato della locazione, dove si registra una notevole domanda ma una bassa offerta dal momento che i proprietari si stanno orientando sempre più verso la locazione turistica breve. Per un bilocale si chiedono 500-550 € al mese e si stipulano contratti a canone concordato.