

## MERCATO IMMOBILIARE VERONA II SEMESTRE 2022

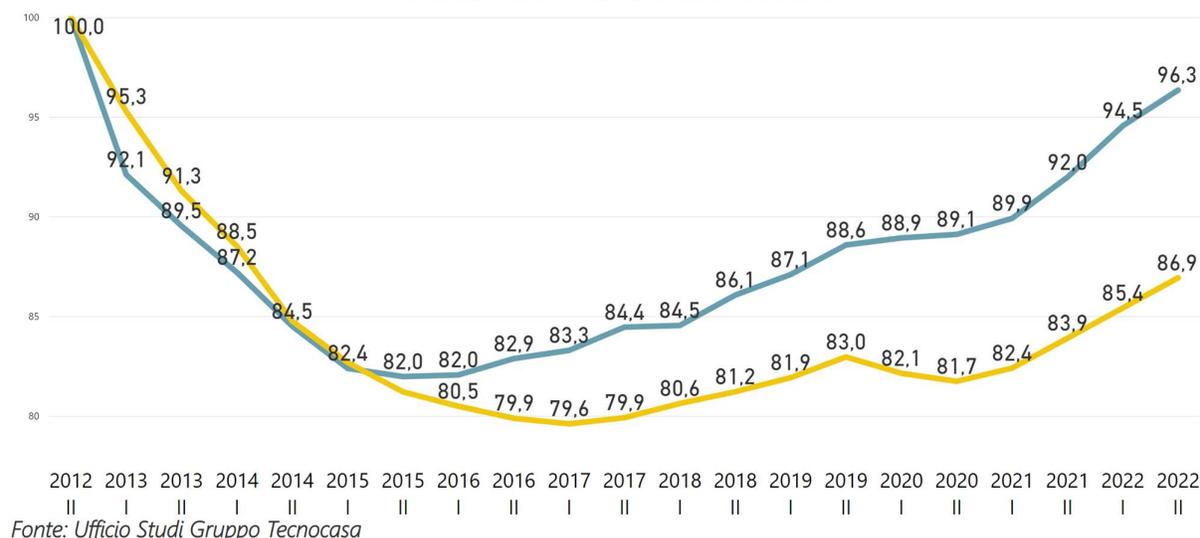
### In aumento prezzi e compravendite nella città scaligera

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di Verona hanno registrato un aumento dell'1,9%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città scaligera.

Per quanto riguarda le compravendite, a Verona nel 2022 sono state compravendute 3.936 abitazioni residenziali, con un aumento del +4% rispetto al 2021.

### Andamento dei prezzi

● VERONA ● GRANDI CITTÀ



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

VERONA	II SEM 2022
Centro	2,4%
Borgo Trento	0,0%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	2,1%
Borgo Roma - Golosine	4,6%
Borgo Venezia	1,8%
Centro	2,4%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Buon andamento **per le zone centrali** della città che mettono a segno un aumento dei valori immobiliari del 2,4%. Crescono i prezzi nel **centro storico** della città anche se, da ottobre 2022, si assiste ad un rallentamento. I prezzi elevati richiesti dai proprietari, i costi dei lavori di ristrutturazione che sono lievitati e le incertezze generali hanno frenato la domanda. Continua l'apertura di casa vacanza o B&B che porta a saturare il mercato delle locazioni residenziali. Difficile trovare immobili in affitto e per un bilocale si arriva anche a 700 € al mese. 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 poca offerta sul mercato: si chiedono soluzioni ai piani alti, luminose, con box, spazi esterni, vista panoramica. Si possono toccare punte di 5000 € al mq per soluzioni con affaccio sulle principali piazze quali piazza delle Erbe e piazza Duomo. Più

facile, in questo momento, trovare tagli superiori ai trilocali anche se i potenziali acquirenti devono fronteggiare i prezzi elevati richiesti dai proprietari, spesso persone anziane che si trasferiscono in altre città o quartieri. Sono in corso diversi interventi che riguardano la riqualificazione delle facciate di alcuni palazzi e diverse catene alberghiere sono alla ricerca di soluzioni da acquistare per poi realizzare un cambio d'uso.

Aumentano le quotazioni immobiliari a **Veronetta (+6,4%)**. La motivazione è una domanda crescente a fronte di un'offerta che si riduce. Cercano casa per uso diretto, per i figli oppure per realizzare B&B o casa vacanza, fenomeno in ascesa negli ultimi tempi. Le cifre più alte si spendono per soluzioni situate in palazzi storici e caratterizzate da affreschi e travi a vista. Ci sono tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, dotate di soffitti alti e volte, spesso impreziosite da affreschi. Queste abitazioni hanno valori compresi tra 3300 e 3900 € al mq se posizionate in zone prestigiose e/o palazzi storici. Molto ambite anche le tipologie meno signorili ma più panoramiche che si affacciano sull'Adige. L'offerta è molto bassa, spesso sono ereditate, e possono raggiungere prezzi che superano 4000 € al mq. Le ultime edificazioni del quartiere risalgono agli anni '60: si tratta di grandi condomini dove un buon usato si valuta 2200-2400 € al mq. La domanda di immobili in affitto è sempre molto alta, il canone di un bilocale arredato si attesta su 600 € al mese, quello di un trilocale varia tra 700 e 800 € al mese. Vanno avanti i lavori per l'area delle ex caserme dove stanno costruendo immobili in classe A e antisismici. I prezzi sono di 4000 € al mq.

Aumentano del 2,1% i valori immobiliari nell'area di **Borgo Milano – Stadio – Navigatori**. Tra i quartieri in recupero c'è quello dello **Stadio**. Sorge non lontano dal centro e attira le richieste di famiglie che decidono di trasferirsi da zone più centrali alla ricerca di abitazioni più ampie o più recenti a prezzi più accessibili. La domanda si focalizza sulle abitazioni principali, in genere trilocali dal valore compreso tra 60 e 140 mila €. Particolarmente apprezzate le tipologie dotate di riscaldamento autonomo, anche se poco presenti. Si segnalano anche richieste per realizzare casa vacanza e B&B. L'area dello Stadio è caratterizzata da palazzi costruiti tra gli anni '60 e '70, dove è possibile acquistare appartamenti in buone condizioni a 900-1000 € al mq. Una delle zone più richieste è quella di via Albere, in direzione di Porta Palio, perché più centrale e più recente. Si possono acquistare soluzioni degli anni '90 a 1400-1500 € al mq. Da segnalare che, sempre in via Albere, vanno avanti lavori di costruzione per nuovi appartamenti che si scambiano a prezzi medi di 2400 € al mq. Ultimato da poco un importante centro sportivo con campi da tennis, piscina.

Crescono del 4,6% i prezzi delle case nella macroarea di **Borgo Roma – Golasine**, dove si segnala la performance del quartiere di **Santa Lucia**. Si stanno muovendo prevalentemente acquirenti di abitazione principale, tra cui anche giovani coppie under 36. Da segnalare qualche acquisto per investimento che si concentra prevalentemente su bilocali. Si prediligono le soluzioni in buono stato. Chi è in cerca della prima casa si focalizza soprattutto su trilocali e quattro locali anche se, quest'ultima tipologia, è poco presente sul mercato. Brigate, area residenziale, resta sempre tra quelle più appetibili dove le case indipendenti e gli appartamenti degli anni '60-'70 presentano quotazioni intorno a 1500 € al mq se sono da ristrutturare. Nel quartiere Fiumi un immobile degli anni '80-'90, in buone condizioni, costa intorno a 1800 € al mq. La parte centrale del quartiere si sviluppa intorno a via Mantovana e piazza dei Caduti ed è caratterizzata da palazzine degli anni '60 e '70 che da ristrutturare si valutano circa 1200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda ma una bassa offerta perché si praticano le locazioni turistiche.

In aumento dell'1,8% i valori immobiliari nella **macroarea di Borgo Venezia** dove si segnalano prezzi stabili nel quartiere di San Michele Extra e in leggero aumento a Madonna di Campagna. Quest'ultima è un'area ben collegata con il centro, con immobili di più recente costruzione (anni '70 e qualcosa degli anni 2000). Offre sia appartamenti in contesti condominiali sia soluzioni indipendenti e semindipendenti. Per una villetta a schiera si spendono intorno a 300 mila €. Le quotazioni medie si aggirano intorno a 1600 € al mq. La zona più richiesta di San Michele Extra è quella di Borgo Frugose perché offre soluzioni più residenziali quotate intorno a 1400 € al mq. Richiesta anche l'area dei Molini grazie alla sua posizione più decentrata e più vicina alla campagna veronese, consente spazi più ampi dove sono state realizzate soluzioni indipendenti e bifamiliari. I valori si aggirano intorno a 1200 € al mq. La prevalenza degli acquisti interessa l'abitazione



principale ma non mancano investitori che comprano per mettere a reddito vista la buona domanda di locazione che arriva da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si registrano canoni medi di 500 € al mese. La domanda si orienta su abitazioni con tre camere da letto e due bagni possibilmente in buono stato. L'area confina con il comune di San Martino Buonalbergo dove spesso si rivolge chi non riesce ad acquistare in questo quartiere oppure ricerca soluzioni di nuova costruzione.