

## MERCATO IMMOBILIARE VERONA I SEMESTRE 2023

**Tecnocasa: crescono i prezzi in città, vivace la domanda da parte di investitori e famiglie**

Secondo l'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nei primi sei mesi del 2023 i valori immobiliari di Verona hanno messo a segno un rialzo dell'1,5%.

### VARIAZIONE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22

VERONA	I sem 2023
Centro	0,7%
Borgo Trento	1,8%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	1,6%
Borgo Roma - Golosine	2,8%
Borgo Venezia	1,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le abitazioni **nel cuore della città** hanno visto un recupero dei valori dello 0,7%, a causa di una **bassa offerta presente sul mercato**. Si nota un leggero rallentamento e un aumento delle tempistiche di vendita che interessa soprattutto gli investitori in attesa di un calo dei prezzi. Chi compra per realizzare case vacanza fa fatica a trovare immobili con le giuste caratteristiche. Le compravendite hanno interessato prevalentemente tagli molto ampi, oltre i 150 mq inseriti in contesti di pregio con affacci, spazi esterni, box e luminosi. Una soluzione da ristrutturare ha prezzi medi di 3500-4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per quelle in ottimo stato. In centro ci sono anche interventi di nuova costruzione, ottenuti nell'ex palazzo della Banca d'Italia, con prezzi medi di 5000 € al mq e top prices di 8000 € al mq. In corso anche un ulteriore intervento in stradone San Fermo, acquistabile a un prezzo massimo di 6000 € al mq.

La macroarea che cresce maggiormente è quella di **Borgo Roma-Golosine (+2,8%)**, in seguito all'incremento dei valori del quartiere di Golosine: i prezzi intorno a 1100 € al mq rendono la zona interessante per chi ha budget contenuti, in particolare immigrati che cercano trilocali da 100-130 mila € da acquistare con mutuo. L'appartamento ideale è il trilocale con spazi esterni che, tuttavia, è difficile da reperire in zona. Parliamo di un quartiere con un'offerta abbastanza omogenea, di tipologia popolare o economica degli anni '50-60. Molti immobili, in edilizia convenzionata, sono stati riscattati nel tempo. Poche le nuove costruzioni acquistabili intorno a 2200 € al mq. Negli anni il quartiere è stato interessato da importanti **lavori di riqualificazione** che hanno portato alla nascita del centro commerciale "Adigeo" e di "Eataly". Per il futuro si prevede anche la riqualificazione dello scalo merci ferroviario al cui posto dovrebbe sorgere un importante parco per la città, Central Park. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda, vista la vicinanza del Policlinico e dell'Università. La bassa offerta determina canoni intorno a 500-600 € al mese per un bilocale.

Bene anche la **macroarea di Borgo Trento (+1,8%)** in cui si mette in evidenza il risultato dell'omonimo quartiere e di Valdonega. Dopo il leggero aumento dei valori degli immobili, nei primi sei mesi del 2023, nel quartiere di Borgo Trento, da giugno si avverte un leggero rallentamento e un calo della domanda a causa dell'aumento dei tassi. Questo ha ridotto il budget delle famiglie che comprano in

zona. Resistono gli imprenditori che comprano immobili da riqualificare e poi rivendere. La zona presenta una parte più signorile, compresa tra piazza Vittorio Veneto ed il Centro Storico della città, dove una soluzione ristrutturata arriva a 4000 € al mq. Sono presenti anche alcune caratteristiche soluzioni dei primi del '900, a volte in stile Liberty, molto richieste, ma non facili da reperire sul mercato. Valori più bassi per l'area compresa tra piazza Vittorio Veneto e l'ospedale di Borgo Trento dove prevalgono le soluzioni anni '70. Ambite le abitazioni degli anni '60 che si trovano in zona Lungadige con affaccio sul fiume, in questo caso si registrano quotazioni superiori alla media. ***Elevata la domanda di appartamenti, anche per la vicinanza del polo ospedaliero Confortini*** ma la destinazione di tanti immobili a short rent ha ridotto notevolmente l'offerta abitativa. Un bilocale arriva anche a 700-800 € al mese. Il contratto più utilizzato per le varie agevolazioni fiscali è quello a canone concordato di anni 3+2 con cedolare secca.

Anche la macroarea di **Borgo Milano-Stadio-Navigatori** segnala un aumento dei valori (+1,6%) in seguito al trend positivo del quartiere di Borgo Milano in seguito a una elevata domanda e una bassa offerta. Si nota un certo timore per l'acquisto di soluzioni da ristrutturare a causa dell'aumento dei costi di costruzione. Sono ***in corso alcuni interventi di nuova costruzione*** che si scambiano a prezzi medi di 2600-2800 € al mq. Ai potenziali acquirenti interessa la possibilità di ottenere risparmio energetico e sicurezza antisismica. 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 conduce al lago di Garda. Il quartiere negli anni è stato anche oggetto di riqualificazione con creazione di aree verdi e piste ciclabili. Le abitazioni risalgono agli anni '70, un buon usato si attesta su 1400 € al mq. Difficoltà si segnalano sul mercato degli affitti dove si registra una notevole domanda ma una bassa offerta dal momento che i proprietari si stanno orientando sempre più verso la casa vacanza.

Infine, segnaliamo l'area di **Borgo Venezia** che mette a segno un aumento dei valori dell'1,2%.

Ci sono prezzi stabili nel quartiere di **Madonna di Campagna**. ***La ricerca di case interessa soprattutto le famiglie che desiderano tagli di ampia dimensione*** e che spesso ricorrono al mutuo per acquistarla. Infatti, da dopo l'estate si nota un rallentamento dovuto alla minore disponibilità di spesa legato all'aumento dei tassi di interesse. Non ci sono molti interventi di nuova costruzione a parte alcuni presenti a San Michele Extra e Madonna di Campagna, a 2000 € al mq. Madonna di Campagna 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. Piace molto Borgo Frugose, visto che offre soluzioni più residenziali, quotate intorno a 1400 € al mq. Prezzi simili anche a Molini, richiesta grazie alla presenza di soluzioni indipendenti con giardino. I prezzi mediamente più contenuti dell'area rispetto ad altri quartieri di Verona, la rende interessante anche per gli investitori che acquistano immobili da affittare o già occupati. Per un bilocale si registrano canoni medi di 500 -600 € al mese. 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.