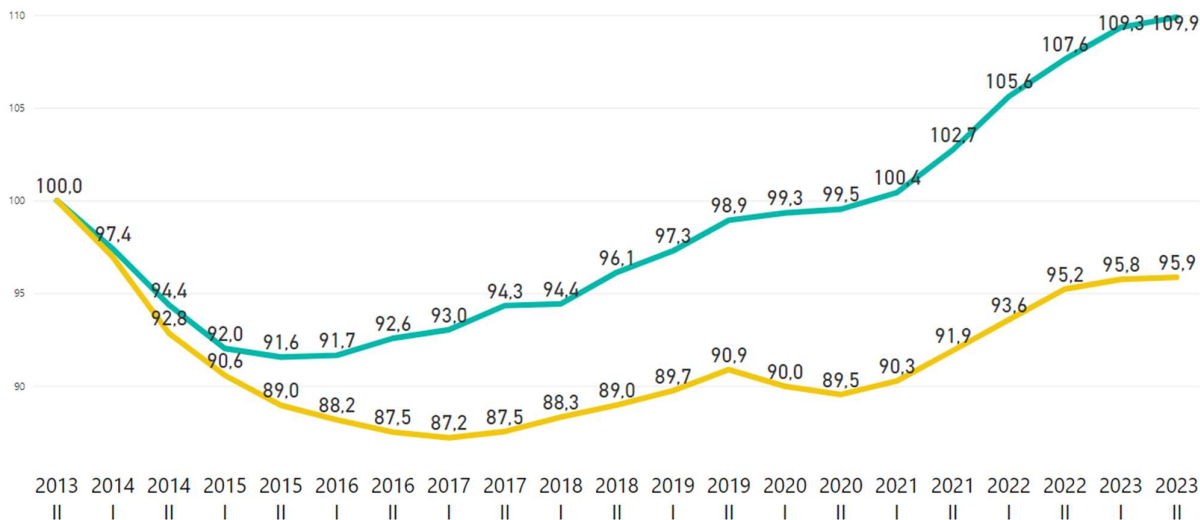


## VERONA. MERCATO IMMOBILIARE Tecnocasa: prezzi in lieve aumento

In base alle ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, la città di Verona ha messo a segno, nel secondo semestre del 2023, un lieve aumento dei prezzi dello 0,5%.

### Andamento dei prezzi

● VERONA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### SPECIALE MERCATO IMMOBILIARE VERONA

Dati al II semestre 2023 – Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

- ✓ **Variazione prezzi:** +0,5%  
Prezzo medio usato: 1.665 € al mq; Prezzo medio nuovo: 2.355 € al mq
- ✓ **Canoni di locazione:** +2,0% (bilocale: 610 €/mese); +2,5% (trilocale: 726 €/mese)
- ✓ **Tempi di vendita:** 120 giorni
- ✓ **Tempi di locazione:** 31 giorni
- ✓ **Acquisti per investimento:** 45,6%; **Acquisti abitazione principale:** 54,4%
- ✓ **Tipologia più compravenduta:** 4 locali (27,2%)
- ✓ **Prezzi dal 2013 al 2023:** +9,9%
  - centro (+26,0%)
  - semicentro (-3,5%)
  - periferia (+17,9%)
- ✓ **Macroaree con rivalutazione superiore alla media dal 2013 al 2023:**
  - Centro (+26,0%)
  - Borgo Roma-Golosine (+23,9%)
  - Borgo Trento (+9,2%)

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE VERONA II sem 23 rispetto I sem 23	
Centro	+2,4%
Borgo Trento	0%
Borgo Milano - Stadio - Navigatori	0%
Borgo Roma - Golosine	+0,9%
Borgo Venezia	+0,3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel secondo semestre del 2023 il mercato immobiliare di **Verona** mette a segno un aumento dei prezzi dello 0,5%.

Le **zone centrali** segnano una crescita dei valori del 2,4%. Continua ad esserci un leggero rialzo dei prezzi degli immobili nel centro storico della città, anche se le compravendite si concludono dopo intense trattative a causa del divario tra le richieste del proprietario e la disponibilità di spesa del potenziale acquirente. Questi ultimi sono prevalentemente investitori che realizzano casa vacanza oppure cercano ampie metrature a prezzi particolarmente convenienti per mettere in atto frazionamenti. Si è mosso anche un mercato di prestigio che interessa abitazioni concentrate a ridosso di piazza Erbe: una soluzione da ristrutturare con affacci importanti può arrivare anche a 6000-7000 € al mq. Una soluzione da ristrutturare in centro storico ha prezzi medi di 3500-4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per quelle in ottimo stato. Continuano i lavori sulle nuove costruzioni nell'ex palazzo della Banca d'Italia. Prezzi da 6000 a 8000 € al mq.

I valori immobiliari di **Veronetta** sono in leggero aumento a causa di un'offerta più bassa rispetto alla domanda. I piccoli tagli sono scelti dagli investitori anche perché i canoni di locazione sono in aumento. Un bilocale costa intorno a 180-230 mila € e si affitta a 600-800 € al mese. Veronetta è la scelta di chi non riesce ad acquistare nel centro storico perché i prezzi sono troppo elevati e qui trova sia immobili d'epoca sia condomini degli anni '60-'70. Le tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, hanno valori compresi tra 3500 e 4000 € al mq. Piacciono le case meno signorili ma più panoramiche che si affacciano sull'Adige. L'offerta è molto bassa, spesso sono ereditate, e quando si trovano in vendita possono superare i 4000 € al mq. Le ultime edificazioni del quartiere risalgono agli anni '60: si tratta di grandi condomini dove un buon usato si valuta 2500 € al mq. Nel 2023 e nei primi mesi del 2024 si nota un ampliamento della forbice tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. A Veronetta 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 nell'area delle ex caserme "Santa Marta" e "Passalacqua" dove stanno costruendo in edilizia convenzionata e in edilizia libera. I prezzi sono di 4000 € al mq. Un intervento di student housing è previsto invece nell'ex caserma "Principe Eugenio".

Sono stabili i valori delle case a **Cittadella, San Zeno** e in leggero aumento a **Val Verde**. In quest'ultimo quartiere si segnala un aumento di acquisti da destinare all'investimento turistico perché la sua posizione lo rende comodo per raggiungere il centro e la stazione di Verona. Gli altri due quartieri leggermente più decentrati si prestano maggiormente ad acquisti di prima casa, anche se non mancano gli investitori che impiegano capitali intorno a 200 mila €. **Val Verde** 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. A **Cittadella** i prezzi più elevati si toccano a ridosso dell'Arena, 3500 € al mq contro una media del quartiere intorno a 2500-3000 € al mq. Sono in corso diversi interventi di ristrutturazione e riqualificazione che arrivano anche a 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un'offerta sempre più ridotta dal momento che molti immobili sono destinati agli short rent. Infatti, i canoni di locazione sono aumentati e si sono portati intorno a 750 € al mese. Si affitta spesso a professionisti o studenti fuori sede che lavorano nei vicini ospedali di Borgo Trento e Borgo Roma anche se sempre più spesso si è costretti a cercare in periferia o fuori Verona.

Crescono dello 0,9% i prezzi delle case nella macroarea di **Borgo Roma – Golasine**. In lieve rialzo le quotazioni nell'area di **Borgo Roma – Comacchio** nella seconda parte del 2023. Il semestre, infatti, ha evidenziato un aumento di richieste, in particolare da parte di investitori in cerca di bilocali e quattro locali da affittare a studenti e personale ospedaliero e poca offerta. Sorge qui l'ospedale di Borgo Roma. Il quartiere di San Matteo, nei pressi del Policlinico, è sorto tra fine anni '80 e gli inizi degli anni '90 e si è sviluppato fino al 2002. Sono presenti grandi condomini inseriti in contesti verdi, spesso con parco



giochi attrezzati: le abitazioni più datate si valutano 1100 € al mq, quelle più recenti intorno a 1800 € al mq. Il nuovo in classe “A” si vende a 2300 € 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 700 mila €, mentre le bifamiliari costano 400-450 mila €. **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. Ancora in corso i lavori per la nascita del filobus.

Le case della macroarea di **Borgo Venezia** si sono apprezzate dello 0,3%. Prezzi stabili nel quartiere di **Madonna di Campagna e Molini**, in aumento a **San Michele Extra e Borgo Frugose**. A S. Michele Extra sono state realizzate nuove costruzioni, vendute a 2500 € al mq, e questo ha contribuito al rialzo dei valori immobiliari. Nel quartiere di Molini sono stati fatti interventi di riqualificazione che hanno contribuito a migliorare il parco immobiliare del quartiere. Madonna di Campagna, a motivo di un’offerta abitativa costituita da soluzioni indipendenti e semindipendenti, è sempre il quartiere più ambito. Per una villetta a schiera si spendono intorno a 300 mila €. Le quotazioni medie sono di 1600 € al mq. La domanda arriva da potenziali acquirenti con disponibilità di spesa più contenuta, alla ricerca di tagli più ampi e che non riescono ad acquistare in aree più costose della città. Tra questi ci sono anche numerosi immigrati che hanno budget intorno a 100-150 mila €. Piace molto Borgo Frugose, con prezzi medi intorno a 1300-1400 € al mq.

Stabili i valori delle macroaree di **Borgo Trento e Borgo Milano – Stadio – Navigatori**.