

## MERCATO IMMOBILIARE VERONA

### Tecnocasa: investitori attivi, in particolare nelle aree centrali

**Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nella seconda parte del 2024 i valori delle case di Verona sono aumentati del 3,3%.**

#### VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI II SEMESTRE 24 RISPETTO AL I SEMESTRE 24

VERONA	Il semestre 2024
Centro	1,0
Borgo Trento	5,3
Borgo Milano-Stadio-Navigatori	0,9
Borgo Roma-Golosine	2,1
Borgo Venezia	5,3

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### **Crescono i prezzi in centro a Verona (+1,0%)**

Nel **centro storico** si segnalano difficoltà sui tagli destinati alle famiglie che, alla luce delle importanti presenze turistiche e delle difficoltà di parcheggio, stanno optando per aree più esterne. Restano gli acquirenti di immobili di prestigio alla ricerca di soluzioni storiche, di ampia dimensione, dotate di affacci esterni. I prezzi non superano 7000-8000 € al mq, in particolare se dotati di affacci panoramici su piazze importanti. Continuano ad esserci acquisti da parte di investitori che comprano per realizzare casa vacanza. Un aspetto quest'ultimo che sta creando difficoltà sul mercato delle locazioni dove i bilocali si affittano intorno a 800 € al mese. Vanno avanti i lavori sulle nuove costruzioni nell'ex palazzo della "Banca d'Italia" e in un altro stabile in stradone San Fermo. Il nuovo si aggira intorno a 8000-9000 € al mq.

#### **Nella macroarea di Borgo Venezia i valori delle case sono aumentati del 5,3%**

In lieve aumento le quotazioni immobiliari nell'area di **Borgo Venezia** nella seconda parte del 2024. La motivazione è la bassa offerta, a fronte di una domanda che cresce, spinta dal mercato creditizio. La zona è a pochi chilometri dal centro e, per questo motivo, si è molto apprezzata. Negli ultimi tempi poi si segnala un aumento degli studenti che cercano casa in zona. Gli affitti si aggirano intorno 350 € a stanza. Questo spinge gli investitori all'acquisto. Il quartiere di Borgo Venezia alterna un cuore storico con costruzioni in stile liberty, ad altre degli anni '50-'60, dove ci sono soprattutto abitazioni con riscaldamento centralizzato, spesso prive di ascensore e piccoli box. La zona di Santa Croce alterna invece soluzioni leggermente più moderne con palazzine anni '80-'90, oltre a costruzioni di recente edificazione. Sono presenti infatti aree di sviluppo. I valori medi dell'usato su Borgo Venezia si attestano su 1300-1400 € al mq, mentre per tipologie ristrutturate la spesa oscilla tra 2000 e 2500 € al mq. Più rare le compravendite a **Novaglie, Nesente e Santa Maria in Stelle**, nella zona collinare dove prevalgono soluzioni indipendenti, rustici, villette a schiera e bifamiliari. In futuro si prevede l'arrivo della filovia. Crescono i prezzi delle case nell'area di **Quinto Marzana**. La motivazione è dovuta alla presenza di nuove costruzioni, tra le poche presenti sul territorio di Verona che hanno avuto un ottimo riscontro sul mercato. Si vendono a 2500-2600 € al mq. Il nuovo ha trascinato al rialzo anche le soluzioni usate degli anni '70-'80 e dei primi anni 2000. Ora si scambiano a 1200 € al mq.

#### **Variazione simile (+5,3%) anche nella macroarea di Borgo Trento**

Sono in crescita i valori nell'area di **Ponte Crencano** che, avendo ancora prezzi accessibili, ha suscitato interesse negli acquirenti. La nascita di nuove costruzioni ha fatto in modo che i prezzi dell'usato si



adeguassero. Gli acquirenti sono prevalentemente persone del posto che cercano la prima casa o la casa migliorativa oltre che investitori che acquistano piccoli appartamenti da mettere a reddito, alla luce della vicinanza di un importante polo ospedaliero presente a Borgo Trento. Ponte Crencano si trova nella prima fascia fuori dall'area centrale della città ed è caratterizzata da condomini costruiti tra gli anni '60 e '70 che, in buono stato, possono arrivare a costare intorno a 1800 € al mq.

**Parona**, leggermente più periferica, si sviluppa nelle adiacenze del quartiere di **Ponte Crencano** in direzione Valpolicella, ed è composta da tipologie recenti, costruite nei primi anni 2000 e da una zona con edifici più datati. Un appartamento di recente costruzione si acquista con una spesa di 1600-1800 € al mq, con punte di 2000 € al mq per le tipologie più interessanti.

Più esterna l'area di **Quinzano** che, insieme ad **Avesa**, sono molto ambite perché residenziali, verdi e comunque posizionate a pochi minuti dal centro della città. L'edilizia è composta soprattutto da case singole, bifamiliari e a schiera realizzate tra la fine dell'800 ed i primi del '900. Si vende intorno a 1700 € al mq.

Valori in crescita anche nell'area di **Pindemonte e Valdonega**; anche in questo caso le nuove costruzioni immesse sul mercato hanno valori elevati e questo si è riversato anche sull'usato. Pindemonte piace per la presenza di servizi, di locali commerciali e dell'Ospedale: ci sono condomini degli anni '60 e un appartamento in buono stato costa intorno a 2000 € al mq.

Prezzi invariati a **Cesiolo** dove prevalgono le soluzioni degli anni '70, spesso piccoli contesti condominiali da ristrutturare. Anche Cesiolo ha dalla sua la vicinanza all'Ospedale di Borgo Trento motivo per cui interessa anche gli investitori. A **Cesiolo** un usato costa intorno a 1900 € al mq. Valore che sale a 2200 € al mq a Valdonega, area caratterizzata dalla presenza di immobili signorili e immersa in un'area verde, tranquilla e vicina al centro storico. 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.

Anche in queste aree, non lontane dal centro città, gli investitori hanno preferito gli affitti brevi e, di conseguenza, c'è poca offerta per le locazioni di lungo periodo. Un bilocale si affitta intorno a 1000 € al mese.