

VERONA. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: gli interventi di nuova costruzione smuovono il mattone

Nella seconda parte del 2025 i prezzi delle case a Verona hanno messo a segno un aumento del 3,3%.

Le **aree centrali** del capoluogo scaligero hanno registrato una crescita dell'1,2%. Se le aree del centro storico segnalano stabilità c'è un recupero dei valori a **Veronetta**. La motivazione si deve ricercare nel miglioramento del parco abitativo della zona che, negli anni, è stato sottoposto a interventi sulle facciate esterne e nelle parti interne. Questo ha trovato riscontro tra gli acquirenti che cercano l'abitazione principale e che spesso vivono già in zona; altre volte si spostano da quartieri limitrofi o dalla provincia, apprezzandone la vicinanza al centro senza i limiti di quest'ultimo. ***Si contano investitori che realizzano affitti brevi anche se il trend è rallentato, investitori che optano per l'affitto tradizionale ricorrendo al contratto a canone concordato e una minoranza di stranieri, soprattutto tedeschi, che cercano un punto d'appoggio per i loro soggiorni.***

Veronetta, ormai considerata quasi centro storico, offre sia immobili d'epoca sia condomini degli anni '60-'70. Le tipologie signorili, costruite tra il XVIII ed il XIX secolo, non superano i 4500 € al mq ma mediamente in zona si vende a 3500 € al mq. Vanno avanti i lavori per l'area delle ex caserme dove sono in corso interventi di edilizia libera: prezzi di 4500 € al mq. La domanda di immobili in affitto è sempre molto alta, il canone di un bilocale arredato si attesta da 600 a 800 € al mese. ***Vanno avanti i lavori per la costruzione della linea filobus che passerà da via XX Settembre e che collegherà la zona con gli altri quartieri della città.***

Crescono del 6% i prezzi della **macroarea di Borgo Venezia**. Tra i quartieri che hanno messo a segno una crescita dei valori ci sono Borgo Santa Croce, Novaglie e Poiano. Posizionati al confine della città godono della presenza delle colline circostanti. La domanda spinge, in arrivo anche da altri quartieri della città e dalla provincia. Si apprezza in modo particolare la presenza di aree verdi e si cercano trilocali con due camere da letto, meglio se con uno spazio esterno. A **Borgo Croce** l'offerta abitativa spazia da appartamenti costruiti tra gli anni '60 e gli anni '90 per arrivare a ville singole che superano il milione di €. Una soluzione usata si compravende a 1500 € al mq. Nelle frazioni di **Montorio - Mizzole**, ai piedi della collina, prevalgono le ville singole e indipendenti edificate tra gli anni '30 e gli anni '80. Una soluzione usata ha prezzi medi di 2000 € al mq, un usato in buono stato dei primi anni 2000 si vede a 3000 € al mq.

A seguire con una crescita del 3,6% l'area di **Borgo Trento** grazie al trend positivo di **Ponte Crencano, Parona e Quinzano**. A **Ponte Crencano**, negli ultimi anni, sono **sorte nuove costruzioni** vendute a 4000 € al mq che hanno contribuito a incrementare anche i prezzi dell'usato. Acquistano prevalentemente persone del posto che cercano la prima casa o la casa migliorativa oltre che investitori interessati a piccoli appartamenti da mettere a reddito alla luce della vicinanza del polo ospedaliero di "Borgo Trento". ***La domanda di affitto importante ha spinto anche operazioni di frazionamento*** visto che l'offerta abitativa risalente agli anni '60 e '70 prevede tagli molto ampi. Un usato in buono stato si vende a 2000 € al mq. I tagli piccoli così ricavati sono o affittati o venduti. ***Crescono i valori anche a Parona a motivo di un'offerta abitativa di recente costruzione*** che consente di trovare più facilmente immobili in buono stato. Un appartamento di recente costruzione si acquista con una spesa di 1800 € al mq, con punte di 2000 € al mq per le tipologie più interessanti. Più esterna l'area di **Quinzano** i cui prezzi sono rimasti invariati. Si trovano case singole, bifamiliari e a schiera realizzate tra la fine dell'800 ed i primi del '900. Si vende intorno a 1700 € al mq. Il segmento degli affitti vede una tendenza sempre più significativa di affitti a stanze (anche 500 € al mese).

Questo sta portando a un aumento generalizzato dei canoni di locazione. Crescono anche i prezzi dei box: la nascita di parcheggi a pagamento sta spingendo gli acquisti.

Anche nella macroarea di **Borgo Roma – Golosine** si segnala un aumento dei prezzi dell'1,7%. Tra i quartieri con andamento positivo c'è **Ca' di David**. Tra gli acquirenti anche persone in arrivo dal vicino e più costoso quartiere di **Borgo Roma** alla ricerca di una soluzione abitativa migliorativa e a prezzi più contenuti. Apprezzano, inoltre, la vicinanza all'autostrada e alla tangenziale che permette velocemente di spostarsi da Verona Sud a Verona Nord. Si segnala una discreta percentuale di acquisti per investimento perché c'è una vivace domanda di immobili in affitto alla luce della vicinanza di facoltà universitarie e dell'Ospedale di "Borgo Trento". Ca' di David ha conosciuto il suo sviluppo edilizio tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80 ed è caratterizzato da piccoli contesti condominiali, villette a schiera e porzioni di bifamiliari. Negli ultimi anni sono state realizzate delle **nuove costruzioni** e alcune sono ancora in corso. Il nuovo si vende a 2500-3000 € al mq. Diversi i lavori in corso per migliorare la viabilità in città che è stata coinvolta nella cerimonia di chiusura delle Olimpiadi Invernali 2026. Sono in corso i lavori per la nascita dello studentato "Cadidavid" che sorgerà su un'area industriale in cui è stato demolito un fabbricato: ci saranno 183 camere distribuite al piano terra, primo e secondo piano lungo le pareti finestrate perimetrali; tutte dotate di servizi privati e angolo cottura. Oltre alle camere saranno presenti svariati spazi comuni esterni e interni.

Prezzi invariati nella **macroarea di Borgo Milano – Stadio – Navigatori**.