

A Verona una casa nuova costa il 41% in più di una da riqualificare



Acquistare una casa di recente costruzione a Verona costa il **41% in più** che comprarne una da riqualificare. Nello specifico, gli immobili di classe A o B, e quindi già ad alta efficienza energetica, presentano un prezzo medio di **3.138 euro/mq**, mentre quelli di classe F o G, i meno efficienti sul mercato, superano di poche decine di euro i **2.200 euro/mq**. Chi desidera dunque acquisire un'abitazione realmente green, deve sborsare una cifra importante, che supera di oltre **600 euro** il valore medio degli immobili in vendita nella città dell'Arena, attualmente assestato in media sui **2.524 euro/mq**.

Più in linea con la media, invece, i prezzi degli immobili che presentano una classe energetica intermedia (C, D, E), che si fermano a **2.660 euro/mq**.

Di questo e di altre tendenze si è discusso durante il convegno organizzato a Verona da **Aspesi Triveneto** in collaborazione con **Immobiliare.it**.

Prezzi in aumento, transazioni e affordability in calo

Anche il mercato immobiliare di Verona, in linea con tutte le grandi città italiane, negli ultimi 12 mesi ha visto crescere il suo valore: i prezzi per le case in vendita sono infatti aumentati del **4%** su base annua, **mentre per l'affitto l'incremento è stato più alto, del 6,5%, toccando gli 11,4 euro/mq**. Tendenze diverse nei due comparti, invece, per domanda e offerta. Se per la vendita l'offerta è calata solo dello **0,5%** e la domanda è rimasta stabile rispetto allo scorso anno, per le locazioni è aumentato sia lo stock attualmente disponibile (**+12,5%**), che la richiesta (**+16,4%**).

Proprio l'aumento dei prezzi ha provocato due effetti sul mercato immobiliare veronese. In primo luogo, si è verificata, da un anno all'altro, una netta contrazione delle transazioni, ridottesi a **3.593** a fine 2023 dopo che nel 2022 avevano raggiunto quasi quota **4.000**. Il dato del 2023, pur mantenendosi al di sopra dei numeri del 2020 – anno della pandemia, quando non si erano raggiunte le **3.000** transazioni – è inferiore anche a quello del 2021. Lì, le compravendite erano state **3.784**.

Inoltre, l'aumento dei prezzi ha avuto un riflesso sull'**affordability**, vale a dire la percentuale di alloggi disponibili sul mercato che un single e una coppia, che percepiscono il reddito medio comunale, possono permettersi. Rispetto al **2019**, quando a Verona un singolo poteva permettersi il **26,4%** degli appartamenti, nel **2023** questa percentuale è diminuita di diversi punti percentuali, fino al **4,5%**. Numeri ancor più drastici se ci si concentra sui bilocali, la tipologia più desiderata da chi cerca una casa tutta per sé: solo l'**8,2%** era accessibile a fine dello scorso anno, contro **quasi il 50%** del 2019 e il **21%** del 2022.

In provincia di Verona valori +6% a/a

Se si guarda alla provincia di Verona, pur essendo i costi medi degli immobili attualmente in vendita più bassi rispetto a quelli del capoluogo (**2.138 euro/mq**), va segnalato un incremento dei prezzi più significativo rispetto a quello che ha riguardato il comune, **+6% rispetto a 12 mesi fa**. Anche i canoni hanno conosciuto un incremento notevole in provincia, **+8,7% (9,8 euro/mq)**, seguendo **un aumento dell'interesse nei confronti della possibilità della locazione pari a quasi il +50% nell'anno**, a fronte di un'offerta che si è fortemente ridotta (**-26,8%**).

In merito all'affordability, la tendenza della provincia è simile a quella del capoluogo, anche se, essendo i prezzi diffusamente più bassi, gli immobili accessibili aumentano: nel 2019 un single che potesse contare su uno stipendio medio aveva accesso al **61,8%** dei bilocali contro il **26,9%** del 2023, mentre per gli appartamenti in generale la percentuale si è ridotta dal **34,7%** al **14,8%**.

Infine, anche per le transazioni, la tendenza in provincia è paragonabile a quella di Verona, con un significativo calo dalle **10.087** complessive del 2022 alle **9.855** del 2023.

“Il mercato immobiliare di Verona rispetta i trend generali delle grandi città e dei capoluoghi di provincia italiani, soprattutto per quanto riguarda l'aumento dei prezzi – dichiara **Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it** – Puntare sull'acquisto, specie per un giovane lavoratore, è oggi molto complicato, e per questo in molti optano per un affitto, che pone meno barriere all'accesso, anche se, con gli ultimi rialzi nei canoni, è la provincia, ben collegata, a diventare spesso più appetibile. Si tratta di un processo di crescita del valore immobiliare che non pare destinato a scemare sul breve periodo, con una conseguente rivalutazione progressiva anche della provincia, provocata da una domanda che si muoverà costantemente verso l'alto”.

“La sorpresa principale del report di Immobiliare.it sul mercato di Verona è che gli andamenti della città scaligera seguono una curva molto simile a quella di Milano – ha detto nel convegno organizzato da ASPESI Triveneto **Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi** Unione Immobiliare- con prezzi e canoni di locazione in crescita e compravendite stagnanti. Questo scenario ha la sua luce nella forza economica del Veneto occidentale – in particolare di Verona per il turismo- e le sue ombre nella scarsa disponibilità di prodotto nuovo per le note difficoltà delle costruzioni in Italia”.