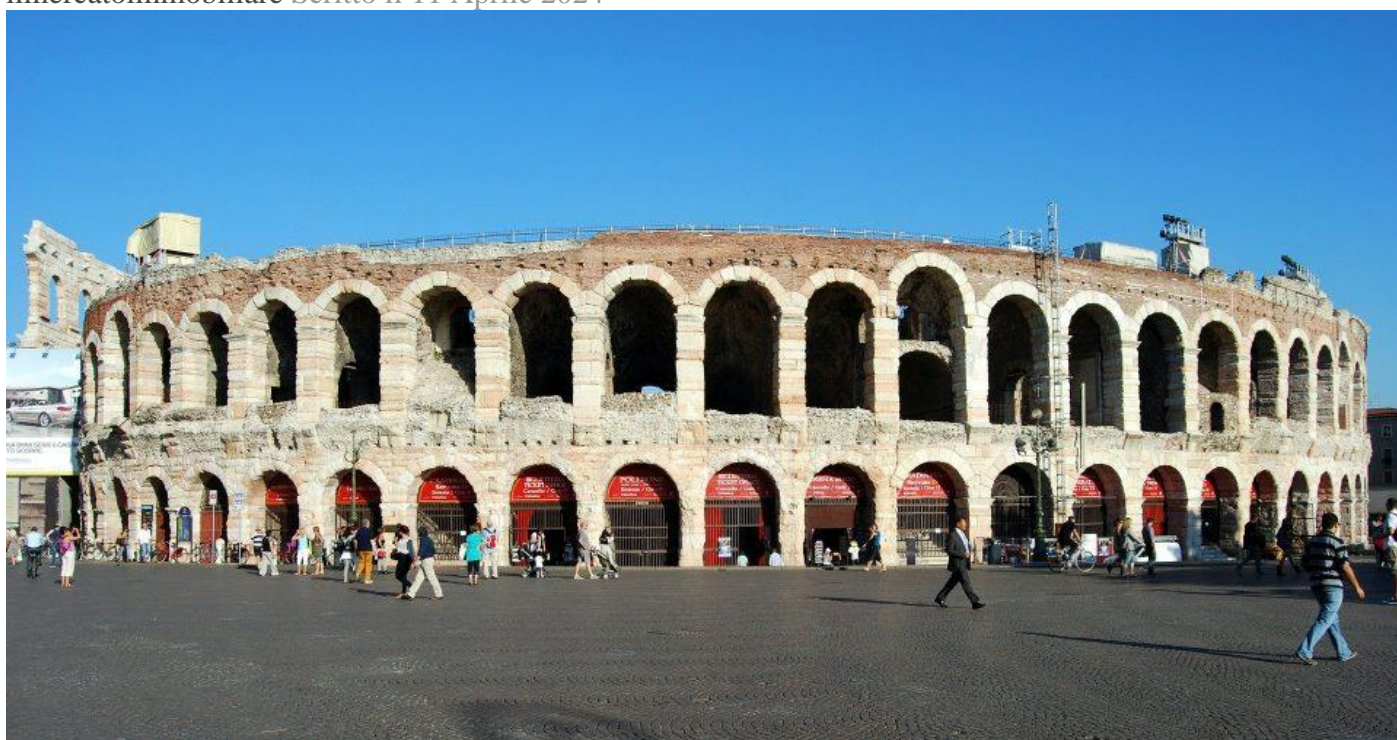


ASPESI – Immobiliare.it: il mercato immobiliare a Verona

ilmercatoimmobiliare Scritto il 11 Aprile 2024



Comprare casa a Verona: un immobile nuovo costa il 41% in più di uno da riqualificare

Prezzi in crescita sia in città che in provincia, calano transazioni e affordability per i single

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**, il portale immobiliare leader in Italia.

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.

Focus sulla provincia

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 dichiarato 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“.*