



NOMISMA – VERONA/ MERCATO IMMOBILIARE: DOPO 10 ANNI I CANONI NEL RESIDENZIALE TORNANO A CRESCERE DELL'1% È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Verona, 21 marzo 2018 – *“Il mercato residenziale veronese sta lentamente raggiungendo il punto di svolta. A trainare il graduale miglioramento è l'accresciuta intensità della domanda e una maggiore velocità di assorbimento, oltre alla dinamica positiva delle compravendite”* – è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2018 di Nomisma.

Anche nel 2018 la variazione annua dei prezzi delle abitazioni usate si mantiene in territorio negativo (-1,3%), sebbene con un'intensità minore rispetto agli anni precedenti. A livello localizzativo si conferma una maggiore tenuta dei prezzi nel centro città: per le abitazioni usate si registra un -0,7% con una quotazione media di 2.600 €/mq, mentre per le nuove un -1,2% con un valore medio di circa 4.000€/mq. In lieve diminuzione i tempi medi di vendita che si attestano intorno ai 6,3 mesi e lo sconto medio sul prezzo richiesto (14,5% per l'usato, 7,5% per il nuovo).

Il mercato residenziale nel centro città è sostenuto sia da una domanda di famiglie per prima casa, orientata alla ricerca di appartamenti medio grandi, che per investimento, focalizzata su dimensioni medio piccole. Dalla composizione delle richieste di alloggi, si osserva che circa il 75% è rappresentato da acquisti per prima casa o per sostituzione, l'8,6% riguarda acquisti per seconda casa e il 16,4% è interessato ad investimenti per messa a reddito, che può contare su un bacino di utenza turistico in crescita.

Il versante delle locazioni appare più dinamico grazie a una domanda più vivace, alimentata anche da affitti di breve durata: i canoni dopo 10 anni tornano a crescere dell'1% e i tempi medi di locazione continuano a diminuire a 1,8 mesi sia per il nuovo sia per l'usato. In lieve aumento rispetto agli anni precedenti il rendimento lordo annuo da locazione (5,5%).

Il mercato delle compravendite di negozi e uffici è continuato a risultare poco dinamico nel corso del 2017. Nel segmento commerciale la flessione dei prezzi risulta più contenuta rispetto al 2017 e ciò è particolarmente evidente nei negozi localizzati nel centro città (-0,3%). Il versante locativo dei negozi e degli uffici può contare su una domanda relativamente più dinamica, soprattutto nel segmento commerciale a fronte di un'offerta in locazione stabile. L'effetto complessivo sui canoni è di un'ulteriore contrazione degli stessi (-1,3% per gli uffici, 1% per i negozi) con una riduzione dei tempi di locazione a 6 mesi per l'affitto di un ufficio e 4,5 mesi per un negozio. Il mercato dei box e garage di Verona è ancora debole, con una domanda di acquisto che si sta stabilizzando così come l'offerta. Un segnale di attrattività della città di Verona viene percepito dall'interesse degli investitori nel segmento corporate: le transazioni avvenute nei primi nove mesi del 2017 a Verona hanno riguardato il segmento retail e quello industriale logistico facendo segnare rispettivamente una transazione dal 40 milioni di euro e una da 32,6 milioni di euro.

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164