



NOMISMA – VERONA/ MERCATO IMMOBILIARE: I PREZZI DELLE ABITAZIONI TORNANO A CRESCERE +0,4% RISPETTO AL 2018

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Verona, 20 marzo 2019 – *“Il mercato residenziale veronese ha superato pienamente il punto di svolta, dopo averlo già raggiunto lo scorso anno. A trainare il mercato risulta, in primis, la dinamica positiva delle compravendite, seguita dalla velocità di assorbimento e dallo sconto praticato in fase di trattativa”* - è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.

Residenziale

Per gli operatori il mercato appare dinamico, trainato da una domanda piuttosto consistente, con un impatto sulle quotazioni le quali - per la prima volta dopo 10 anni – tornano in territorio positivo. I prezzi delle abitazioni tornano lievemente a crescere nell’ordine del +0,4% su base annua per le abitazioni nuove e +0,2% per l’usato.

Rispetto al livello localizzativo, la tenuta dei prezzi riguarda sia le abitazioni nel centro di Verona sia in periferia; si passa da una quotazione media di quasi 4.000 Euro/mq per le abitazioni nuove situate nel centro città a 1.785 Euro/mq nelle zone periferiche. Per le abitazioni usate il range varia da 2.590 Euro/mq nel centro a 1.200 Euro/mq in periferia.

La domanda per acquisto (pari al 41% del totale) è sostenuta non solo dalla necessità di acquisto della prima casa, ma anche da opportunità di investimento e acquisto di seconde case, potendo contare su un bacino turistico che si concentra prevalentemente nel centro città.

Nomisma registra una riduzione dello sconto praticato in sede di trattativa pari al 12% per le abitazioni usate (-2,5 punti percentuali rispetto allo scorso anno); per le abitazioni nuove lo sconto applicato in fase di trattativa si mantiene intorno al 7,5%.

Relativamente al segmento di locazione – pari al 60% della domanda abitativa veronese – esso risulta essere ancora più dinamico rispetto al segmento della compravendita; la vivacità del settore è alimentata anche dagli affitti brevi, a fronte di un’offerta che si sta calmierando. I canoni di locazione presentano una crescita (+1,3 su base annua); tale aumento riguarda sia le abitazioni del centro, sia della periferia (rispettivamente +1,1% e +1,4%) portando i canoni di locazione a 120 Euro/mq/anno nel centro città fino a 75 Euro/mq/anno in periferia, valori in entrambi i casi al di sopra dei valori medi delle 13 città intermedie monitorate da Nomisma.

I tempi medi di locazione si mantengono intorno ai 2 mesi, tornando così a livelli pre-crisi; i rendimenti lordi annui da locazione delle abitazioni usate si stabilizzano intorno a 5,6%, rispetto ad una media di 5,3% delle città intermedie.

Previsioni

Per i prossimi mesi gli operatori prevedono un miglioramento delle compravendite caratterizzate però da una variabilità dei prezzi, rispetto al mercato della locazione che viene percepito come più stabile.

Non residenziale

Riguardo il mercato delle compravendite degli immobili d'impresa, Nomisma ha rilevato un contenimento della flessione dei prezzi di mercato che si è attestata a -0,3% per gli uffici e a -0,4% per i negozi; i tempi medi di vendita si dilatano lievemente (10 mesi per gli uffici e 9 mesi per i negozi), mentre gli sconti concessi in fase di trattativa presentano un lieve aumento.

La difficoltà del settore è dovuta alla debolezza della domanda e alla scarsa dinamicità delle compravendite.

Rispetto al versante locativo dei negozi e degli uffici, Nomisma evidenzia una domanda relativamente più dinamica, a fronte di un'offerta in locazione stabile; pertanto i canoni si presentano stabili (+0,2% per gli uffici e -0,2% per i negozi), con una dilatazione dei tempi di locazione (7,5 mesi per l'affitto d un ufficio e 5,5 mesi per un negozio).

Il centro città risulta essere più attrattivo, con un aumento dei canoni del +0,7% nel caso dei negozi. I rendimenti lordi annui da locazione si mantengono intono al 7,1% per i negozi e intorno al 4,7% per gli uffici.

Previsioni

Le previsioni per i prossimi mesi presentano una prospettiva incerta e vulnerabile, condizionata dal quadro congiunturale di riferimento, sia sul fronte delle compravendite sia su quello delle locazioni di immobili d'impresa.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164