

Rapporto sul mercato immobiliare di Verona

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

Verona, 28 marzo 2024 – 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](https://www.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 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".*

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Federico Martegani

392.1176397 – 320.6429259

ufficiostampa@immobiliare.it

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich

336.790554

eugenio.tumsich@gmail.com

About Immobiliare.it

Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia, e tra le sedi di Milano e Roma la società impiega ad oggi oltre 350 persone. Lanciato nel 2005, sin da subito è stato contraddistinto per l'impegno costante nel fornire agli utenti la migliore esperienza di ricerca immobiliare, su sito web e su app. Grazie a milioni di annunci pubblicati e di persone alla ricerca dell'immobile perfetto, l'azienda ha sviluppato una profonda conoscenza dell'offerta e della domanda del mercato italiano e ha lanciato Immobiliare.it Insights, società del gruppo dedicata alle analisi dei dati, allo studio dei trend attuali e di modelli predittivi per il settore. Immobiliare.it fa parte di un gruppo di portali presenti in diversi Stati europei: Grecia (Spitogatos.gr), Slovenia (Nepremicnine.net), Croazia (Crozilla.com), Lussemburgo (Immotop.lu), Spagna e altri Paesi con il marchio Indomio; e in tutto il mondo per gli immobili di lusso (LuxuryEstate.com).

About ASPESI – Unione Immobiliare

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali regionali **ASPESI MILANO** (2010), **ASPESI TORINO** (2013), **ASPESI ROMA** (2017), **ASPESI CUNEO** (2019) e **ASPESI TRIVENETO** (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche **UNIONE IMMOBILIARE**.