

Casa²⁴ il Sole 24 ORE

A Verona più sconti in periferia

Il via libera al nuovo Piano regolatore potrebbe rilanciare il mercato in centro

■ «Il 2011 per Verona avrebbe dovuto segnare la ripresa. Così non è stato – racconta Marco Mingoni, agente **Re/Max** – anche se la domanda abitativa non manca, forse solo negli ultimi mesi ha subito un lieve calo». La colpa? «Le policy d'accesso ai mutui molto ristrette, tagliando fuori una buona fetta di clientela a cui in passato le banche avrebbero finanziato anche l'80% del valore dell'immobile».

A fronte di proprietari con aspettative troppo alte di realizzo le quotazioni stanno tenendo bene nel centro, dove «con l'approvazione del nuovo piano regolatore – riprende Mingoni – si potranno riclassificare una serie di immobili non residenziali, riconvertendoli ad uso abitativo. I prezzi hanno subito cali più marcati via via che ci si avvicina alla periferia, con trattative chiuse anche con ribassi del 20%». I trilocali tra i 160-250mila euro restano i più ricercati. «Tante le case in questo momento in vendita – aggiunge Alessandro Di Michele, team manager **Tecnocasa** – per un mercato fatto più di sostituzioni che di acquisto prima casa, affiancato da un certo ritorno dei piccoli investitori privati».

Più dinamismo negli affitti. «La domanda – dice Enrico Melotto, agente **Fondo casa** – è in aumento e ha superato l'offerta. I canoni non hanno subito particolari aumenti negli ultimi anni, al massimo c'è stato qualche ribasso». — **C. GI.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le trattative

Tempi di vendita e differenza prezzo richiesta-corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
II sem. 2007	5,0	5,6	9,5	10,2
I sem. 2008	5,3	5,8	9,7	11,5
II sem. 2008	5,6	6,0	9,9	12,5
I sem. 2009	5,8	6,8	11,5	12,0
II sem. 2009	6,0	6,9	12,5	11,0
I sem. 2010	6,3	7,0	13,1	12,0
II sem. 2010	6,8	6,8	11,5	12,8
I sem. 2011	6,8	6,3	11,8	12,2
II sem. 2011	6,9	6,5	12,0	12,0

Fonte: Fijip, Gabetti, Nomisma, Reag, Re/Max, Tecnocasa

I numeri della città

Principali caratteristiche e confronto con media Italia

Totale abitazioni	114.557
Popolazione presente	259.941
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	62,02%
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	51,30%
Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)	93,90
Ind. vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	170,30
Mq per occupante (Italia = 36,79)	40,64
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	1.225
Stanze medie (Italia = 4,07)	4,07
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	5,29

Fonte: Istat

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.
www.casa24plus.it/focuscitta



Zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
Centro storico	^	v	4.200	3.500	5.500	4.600	6 mesi	650	780
Cittadella	=	=	2.700	2.400	4.000	3.400	6 mesi	570	700
San Zeno	=	=	2.600	2.100	3.500	3.100	6 mesi	550	680
Valverde	v	=	2.700	2.300	3.900	3.400	6 mesi	570	700
Veronetta	v	=	2.500	2.200	3.200	2.800	6 mesi	550	650
Borgo Trento	^	=	2.700	2.500	3.800	3.100	6-7 mesi	560	670
Parona	=	^	1.900	1.400	2.500	2.100	6-7 mesi	450	550
Ponte Crencano	=	^	2.200	2.000	3.200	2.500	6-7 mesi	480	580
Valdonega	=	^	2.900	2.500	3.900	3.400	6-7 mesi	570	650
Quinzano	=	^	2.200	1.900	3.000	2.500	6-7 mesi	460	560
Borgo Milano	^	^	1.750	1.500	2.350	2.000	7-8 mesi	460	560
Navigatori	v	=	1.800	1.600	2.300	1.900	7 mesi	450	550
Ponte Catena	v	^	2.200	1.800	2.700	2.300	6-7 mesi	500	580
San Massimo	=	^	1.850	1.500	2.300	2.000	6-7 mesi	460	550
Saval	v	^	1.600	1.400	2.200	1.700	7-8 mesi	470	550
Stadio	=	^	1.600	1.500	2.200	1.800	7-8 mesi	460	560
Chievo	^	=	1.800	1.500	2.300	1.900	6-7 mesi	470	570
Borgo Roma	v	^	1.700	1.450	2.100	1.900	6-7 mesi	450	550
Ca' di David	v	^	1.700	1.500	2.150	1.900	7-8 mesi	460	560
Golosine	=	^	1.800	1.400	2.100	1.900	7-8 mesi	440	540
Santa Lucia	=	^	1.700	1.450	2.200	1.950	7-8 mesi	450	560
Borgo Venezia	v	^	1.900	1.500	2.600	2.100	6 mesi	490	580

Fonte: elaborazione su dati Fondocasa, Grimaldi, Professionecasa, Reag (solo compravendite), Tecnocasa. Solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it