

A Verona frena la discesa dei prezzi

Chi non vuole abbassare le «pretese» spesso ritira l'immobile dal mercato o lo affitta

Cristina Glu

I primi mesi dell'anno si chiudono per il mercato residenziale di Verona con un bilancio in linea con i precedenti: scarse le compravendite concluse, prezzi ancora in discesa (ma sempre più vicini alla stabilizzazione), segmento degli affitti vivace per richieste, un po' meno per contratti conclusi: «Anche se i canoni di locazione si sono abbassati in media del 10% in un anno - afferma Luca Denari, agente Solo Affitti - i tempi delle trattative si sono allungati: oggi dal conferimento dell'incarico alla firma passa più di un mese».

«Sul fronte dell'offerta in vendita, i proprietari che oggi non vogliono abbassare i prezzi - racconta Marco Mingoni, agente Re/Max - tendono a togliere l'immobile dal mercato per non ricavarne una cifra inferiore alle aspettative». Con un distinguo: «Se si tratta di appartamenti di piccolo taglio - continua - un buon 30%

decide di riproporli sul circuito degli affitti». Minori le chance di trovare un inquilino per ville, villette o grandi appartamenti, dove l'opzione più gettonata è il ritiro da una «piazza» in cui l'offerta è in ogni caso è abbondante. «Nel giro di un anno le quotazioni per comprare sono scese di un 10% circa» fa il punto Luca Ronca, presidente provinciale Fiaip, che riferisce anche di volumi di compravendite crollati del 20-25 per cento. Difficilmente - secondo il sentiment degli operatori sui prossimi 12 mesi - vedremo altre correzioni così consistenti: la corsa al ribasso sembra infatti vicina al capolinea.

La «mappa» della città vede il centro storico - e più in generale gli immobili di pregio - meno segnati dalla crisi. A subire la svalutazione più pesante (con punte del 13%) sono stati soprattutto i Borghi (Borgo Trento Roma, Venezia e in parte Milano) e le zone adiacenti. «Chi ha comprato in questo caso ha preferito uscire dalla città - torna a parlare Mingoni - e puntare sui Comuni di prima fascia come San Giovanni Lupatoto, Villafranca e Bussolengo, dove l'edilizia residenziale nuova si vende anche a meno di duemila euro al metro quadrato».

I prezzi zona per zona

Trend di domanda e offerta e prezzi medi (in euro) al mq per tipo di abitazione e tempi medi di durata delle trattative - Affitti: canoni medi mensili indicativi per bilocale (dai 60 ai 70 mq) e trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI				
	DOMANDA	OFFERTA	SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	TEMPI MEDI DI VENDITA	BILOCALI	TRILOCALI
Centro									
Centro storico - Filippini	=	=	4.100	3.200	5.500	4.300	7-8 mesi	600	700
Cittadella	=	=	2.700	2.300	3.800	3.300	7-8 mesi	560	660
San Zeno	^	=	2.600	2.000	3.400	3.000	6-7 mesi	550	630
Valverde	=	v	2.700	2.300	3.900	3.400	7-8 mesi	560	650
Veronetta	=	=	2.300	2.000	3.200	2.400	7-8 mesi	550	630
Borgo Trento									
Borgo Trento	v	=	2.700	2.300	3.700	3.100	7-8 mesi	530	640
Parona	v	^	1.800	1.400	2.500	2.000	8-9 mesi	450	550
Ponte Crencano	=	^	2.000	1.700	2.700	2.300	8-9 mesi	480	570
Valdonega	v	=	2.800	2.300	3.800	3.400	7-8 mesi	540	650
Quinzano	v	=	2.000	1.600	2.900	2.300	8-9 mesi	460	560
Borgo Milano - Stadio									
Borgo Milano	=	v	1.700	1.500	2.300	1.900	8-9 mesi	450	540
Navigatori	v	=	1.600	1.400	2.200	1.800	8-9 mesi	440	530
Ponte Catena	=	=	2.200	1.700	2.600	2.300	8-9 mesi	500	600
San Massimo	v	=	1.700	1.500	2.200	1.900	7-8 mesi	460	550
Saval	v	^	1.600	1.300	2.000	1.700	8-9 mesi	470	540
Stadio	=	=	1.700	1.400	2.100	1.800	8-9 mesi	460	560
Chievo	v	=	1.800	1.400	2.200	1.900	8-9 mesi	470	570
Borgo Roma - Golosine									
Borgo Roma	v	^	1.600	1.300	2.000	1.800	8-9 mesi	450	530
Ca' di David	v	=	1.600	1.300	1.950	1.800	8-9 mesi	430	530
Golosine	v	=	1.550	1.200	1.900	1.700	8-9 mesi	430	520
Santa Lucia	=	^	1.600	1.300	2.050	1.800	8-9 mesi	440	540
Borgo Venezia									
Borgo Venezia	v	^	1.900	1.400	2.500	2.100	8-9 mesi	470	570
Montorio	=	=	1.800	1.400	2.400	2.000	7-8 mesi	450	560
Musicisti	=	=	1.700	1.300	2.300	2.000	7-8 mesi	440	540
San Michele Extra	=	^	1.700	1.400	2.400	1.900	8-9 mesi	450	540
Porto San Pancrazio	=	=	1.500	1.100	2.200	1.800	8-9 mesi	430	530

© RIPRODUZIONE RISERVATA