

IMMOBILIARE L'analisi dell'Ufficio studi del Gruppo **Gabetti** su dati dell'Agenzia delle entrate

Casa, riparte il mercato A Verona vendite +51%

Dopo la flessione annua dell'11,8%
nel 2020 rispetto al 2019
Nel primo trimestre l'inversione
con 1.023 transazioni in totale

Luca Fiorin

●● Il mercato immobiliare a Verona è in netta ripresa. Ad affermarlo è l'Ufficio studi del gruppo di consulenza **Gabetti**. Nel 2020, le compravendite avevano subito un evidente calo, dovuto principalmente al lockdown. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel capoluogo si sono realizzate 2.943 transazioni residenziali, -11,8% rispetto al 2019, con una leggera ripresa nell'ultimo trimestre.

Tendenza In media, nel secondo semestre i tempi di vendita sono risultati in diminuzione, attestandosi su 4-5 mesi, ed anche gli sconti in sede di chiusura delle trattative si sono lievemente ridotti, su valori del 5-10%. Le quotazioni sono invece rimaste complessivamente stabili. Fra gennaio e marzo scorsi si sono registrate, invece, 1.023 transazioni, +51% rispetto allo stesso periodo del 2020 e addirittura +38% rispetto al primo trimestre 2019.

Tipo di abitazione «Nella seconda parte dello scorso an-

no sono state predominanti le richieste di trilocali e quadrilocali in buono stato, magari con spazi esterni, per l'acquisto della prima casa da parte di giovani coppie oppure per sostituzione», precisa Alberto Passuello, dell'agenzia **Gabetti** Verona centro. Il quale riferisce di una tendenza che viene evidenziata anche nell'ultimo rapporto Nomisma sul mercato immobiliare italiano. Secondo il quale «la pandemia ha sostenuto la domanda di sostituzione della prima casa, e qualitativamente l'ha fatta modificare alla ricerca di più spazi». Insomma, l'esperienza del lockdown ha fatto sì che si cerchino abitazioni più grandi e, se possibile, con giardino o terrazza.

Zone preferite E se a livello nazionale c'è anche una tendenza alla fuga dagli agglomerati urbani, a Verona, invece, le zone preferite sono quelle del centro e di Borgo Trento, Valdionega e San Zeno, a cui si aggiungono le aree di recente sviluppo di San Massimo e della Sacra Famiglia. In centro la richiesta è soprattutto per la zona pedonale e per Cittadella, San Zeno, Valverde e Vero-

netta.

Fasce di prezzo In centro i prezzi per il signorile ristrutturato sono intorno ai 5.600 euro al metro quadrato, che scendono a 4.400 euro per il signorile in buono stato, mentre per il medio usato si attestano intorno ai 3.200 euro. A Porta Nuova, invece, le quotazioni per l'usato in buono stato sono intorno ai 2.800 euro, mentre siamo sui 3.100 euro in caso di immobili signorili. Nell'area di Porta Palio si parla di 2.100 euro per l'usato medio e di 2.900 per il signorile, mentre al Teatro romano si scende a 2.000 e 2.800.

Ancora inferiori le quotazioni a San Zeno, 1.500 per l'usato, 2.200 per il signorile e 3.200 per il ristrutturato, mentre a Veronetta si va da 1.600 a 2.000 euro. Uscendo dal centro, a Borgo Venezia i prezzi sono da 900 a 1.500 euro, a Valdionega sui 2.500 per l'usato, ad Avesa a quota 1.500 ed a Borgo Trento da 2.300 a 3.000. A Golosine l'usato vale invece 1.000 euro al metro, a Borgo Roma si va da 1.000 a 2.200 euro, mentre a Borgo Milano, Stadio e Navigatori si parte dai 750 euro per gli usati economici ai 1.400 euro per soluzioni medie. ●



STUDI DI TECNOCASA E ENER2CROWD.COM

Comprare casa in città
costa 4,9 anni di stipendio

Se tutte le buste paga guadagnate fossero destinate a comprare casa, quanti mesi bisognerebbe lavorare? Dipende dallo stipendio e anche dal luogo in cui si vuole abitare, perché ogni città presenta listini differenti. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha fatto una stima, basandosi sui prezzi al metro quadro di un immobile medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate delle città prese in esame e rilevati a gennaio 2021, e sulle retribuzioni contrattuali annue medie di un dipendente a tempo pieno (esclusi i dirigenti), al lordo delle trattenute fiscali e previdenziali, ricavate dalla banca dati Istat.

Ipotizzando che il reddito sia destinato tutto all'acquisto di un'abitazione di 85 metri quadri, è emerso che a Verona servirebbero 4,9 annualità di stipendio. Per valutare il dato, serve un confronto: a livello nazionale, secondo l'indagine di Tecnocasa, servirebbero 6,6 annualità di stipendio. Milano è la città dove ne occorrono più, 12,1 seguita da Roma con 9,1. Verona, unica veneta tra le 10 città in esame è sesta. In fondo alla classifica Genova, con 3,3

annualità di stipendio. Se il confronto con altri capoluoghi rende l'idea del costo degli immobili a Verona, quello con gli anni passati permette di capire quanto i prezzi siano aumentati. L'indagine considera il 2010, quando il mercato doveva ancora fare i conti con il crollo causato dalla crisi: ebbene, 11 anni fa per acquistare casa a Verona servivano 6 annualità. Anche a livello nazionale la differenza è consistente: si è passati da 8,8 annualità nel 2010 a 6,6 del 2020.

L'indagine di Tecnocasa, ipotizza che tutto lo stipendio sia destinato all'acquisto. In una situazione «normale» con spese, fisse e non, da pagare, servirebbero invece 41 anni. Il calcolo è stato fatto dalla piattaforma di lending crowdfunding ambientale ed energetico Ener2Crowd.com, che ha ipotizzato un giovane con stipendio di 1.600 euro netti al mese. Basandosi su dati Istat, la società calcola che circa 15 milioni di italiani vivano in abitazioni con caratteristiche energetiche definite "arretrate", arrivando a spendere fino a 2.100 euro ogni 100 metri quadrati in più all'anno per la gestione energetica. **F.L.**

SUPERBONUS

Accordo
tra Cassa
Padana
e ingegneri

Il 74% delle pratiche per il Superbonus a Verona è fermo all'accesso agli atti o in fase autorizzativa. Perciò, afferma Andrea Falsirollo, presidente dell'Ordine degli ingegneri di Verona, «il 4% degli iscritti sta valutando di non occuparsi più di pratiche legate al Superbonus».

Il Dl Semplificazioni del 31 maggio dovrebbe risolvere il problema con l'introduzione di procedure più snelle, anche nella cessione del credito. Questo provvedimento ha reso operativo l'accordo, siglato, tra Cassa Padana e ordine degli Ingegneri di Verona: la banca (che ha filiali ad Alpo, Bovolone, Carpi di Villa Bartolomea, Cerea, Legnago, Menà di Castagnaro, San Giorgio in Salici, Valeggio sul Mincio, Villa Bartolomea e Verona centro) ha destinato uno plafond per l'acquisto di crediti d'imposta ai sensi del Decreto Rilancio; in questo modo gli ingegneri scaligeri possono usufruire di un canale operativo per le eventuali richieste di cessione dei crediti, in qualità di beneficiari. L'accordo definisce anche i tempi: Cassa Padana si impegna a elaborare entro sette giorni lavorativi le richieste, corredate di tutti i documenti. La banca, quindi acquisirà il credito di imposta e per le controparti che necessitano di finanziamento applicherà condizioni migliorative.

«Sinergie e collaborazioni fra banche e territorio, in questo caso i professionisti veronesi, sono sempre più importanti», commenta il direttore generale, Andrea Lusenti, «e l'intesa favorirà il rilancio dell'edilizia».

La collaborazione aiuterà i professionisti nell'applicare il bonus, assicura Falsirollo: «Il 40% degli iscritti ci chiede un accordo con un istituto. Da qui l'intesa con Cassa Padana che ha riconosciuto le nostre competenze nel Superbonus agevolando la valutazione delle pratiche seguite dagli iscritti». **F.L.**



Verona *In centro i prezzi più alti e le richieste maggiori*