

**IMMOBILI** Il mercato, secondo Tecnocasa, ha visto nel 2021 un +28% di intermediazioni: trend in salita fino a marzo

# Casa, inflazione e caro-mutui non frenano le vendite a Verona

Il tasso fisso da gennaio a maggio è balzato: pressing sulle banche  
Gli operatori: in autunno forse questo raffredderà la ripresa

● La crescita dell'inflazione e le difficoltà economiche generate anche dalla guerra in Ucraina non frenano la corsa del mercato immobiliare, che dura ormai da quasi due anni. Forse solo con l'autunno e con l'aumento dei tassi d'interesse sui mutui, già in atto, si assisterà ad un rallentamento, che però finora non si è manifestato.

Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, a Verona il 2021 si è chiuso con 3.784 compravendite (+28,5% sul 2020; +13,4% sul 2019) con un recupero dei prezzi anche in provincia, che si attesta al +3,2% medio, anche grazie al traino esercitato dalle località del lago. L'anno in corso si è invece aperto all'insegna della continuità con una disponibilità di spesa concentrata nella fascia tra 120 e 169 mila euro (33,9%). «In generale», spiegano dall'Ufficio Studi del gruppo immobiliare, «il settore resta dinamico. La domanda è vivace e l'offerta in diminuzione, trend comune a tutti i capoluoghi della regione. La richiesta è orientata alla ricerca di case con spazi esterni vivibili o metrature più ampie. La previsione è per un rialzo medio dei prezzi che a Verona oscillerà tra un +2 e +4%. In ripresa anche le locazioni su cui si segnala una carenza di offerta. Corre il mercato della casa vacanza sul Garda, dove stanno acquistando numerosi tedeschi».

«La congiuntura non ha influenzato l'intensità della domanda», ribadisce infatti Francesco Gentili, presidente Fimaa, Federazione italiana mediatori agenti d'affari; «la casa continua ad essere percepita come un bene primario e un investimento rifugio per cui la richiesta risulta tanto forte da non riuscire a volte ad essere soddisfatta. Accade anche che si trovino acquirenti disposti a spendere oltre il prezzo di vendita per aggiudicarsi l'immobile». Nell'ultimo mese e mezzo però è diventata incalzante la richiesta da parte dei clienti, alle prese con l'acquisto della prima casa, di ricevere il mutuo dalle banche a tassi ancora sotto controllo. «C'è stata una effettiva corsa al pressing sugli istituti di credito invitati a chiudere sulle delibere per consentire di andare a rogito. Le decisioni comunicate dal Fmi sull'aumento del costo del denaro e dalla Bce sul prossimo incremento dei tassi hanno spinto a completare molti iter di accensione dei mutui, già saliti del 2 o 2,5%», prosegue. L'aumento dei tassi di interesse e il conseguente innalzamento del co-

**CAMERA COMMERCIO** Mappa delle imprese scaligere a fine 2021: in positivo nel dopo Covid

## Record di manifattura a Dolcè A Velo e Affi boom di imprese

Qui c'è la più alta densità di attività, a Verona la grande concentrazione. Vincono gli under 35 a Vestenanova

● Lo stato di salute del sistema Verona si misura anche sulla crescita del numero di imprese distribuite sul territorio.

La Camera di Commercio torna ad aggiornare la mappa delle imprese localizzate nei Comuni scaligero, che evidenziano un buon trend di ripresa dopo il Covid. «Nel 2021, 62 Comuni hanno visto crescere la loro base imprenditoriale, 32 hanno registrato una diminuzione dello stock, mentre per quattro la

situazione è rimasta immutata», traccia il quadro il presidente, Giuseppe Riello. «L'andamento demografico si è, pertanto, chiuso in modo positivo anche se l'entità del le iscrizioni e cessazioni non ha ancora raggiunto i valori pre-pandemia». L'analisi dell'Ufficio Studi e Statistica conferma la diversificazione e la varietà del tessuto imprenditoriale «che si va rivitalizzando anche nelle aree più periferiche della provincia, come i territori montani e la parte meridionale della pianura», annota Riello. In termini assoluti, dopo Verona (27.178 imprese al 31 dicembre 2021), il maggior numero di imprese è localizzato a

| Provincia     | Importo medio richiesto I trim 2022 | Differenza importo medio I trim 22 vs I trim 21 |
|---------------|-------------------------------------|---|
| Belluno       | 132.300 €                           | -7,4% ▼   |
| Padova        | 139.778 €                           | 5,5% ▲  |
| Rovigo        | 112.917 €                           | -4,6% ▼   |
| Treviso       | 139.038 €                           | 6,3% ▲  |
| Venezia       | 138.552 €                           | 3,7% ▲  |
| Verona        | 146.289 €                           | 0,8% ▲  |
| Vicenza       | 128.208 €                           | 4,7% ▲  |
| <b>VENETO</b> | <b>138.321 €</b>                    | <b>3,6% ▲</b>                                   |
| <b>ITALIA</b> | <b>141.021 €</b>                    | <b>3,0% ▲</b>                                   |

  

| ESEMPIO: MUTUO DI 126 MILA EURO SU 25 ANNI              |       |                  |       |
|---|-------|------------------|-------|
| GENNAIO 2022  |       | MAGGIO 2022      |       |
| <b>TASSO FISSO</b>                                      |       |                  |       |
| EURIRS (20 anni)  | 0,60  | EURIRS (20 anni) | 1,97  |
| Tasso (miglior taeg)                                    | 1,21% | Tasso            | 2,12% |
| Rata  | 483 € | Rata             | 528 € |
| (+45 €/mese e +13.500 € di interessi in più su 25 anni) |       |                  |       |
| <b>TASSO VARIABILE</b>                                  |       |                  |       |
| EURIBOR (a 3 mesi)                                      | -0,57 | EURIBOR          | -0,40 |
| Tasso (miglior Taeg)                                    | 0,72% | Tasso            | 0,75% |
| Rata  | 456 € | Rata             | 456 € |

Fonte: Facile.it e Mutui.it L'ego+Hub

sto dei mutui, secondo Fimaa e l'Ufficio Studi di Tecnocasa, non ha per ora avuto alcun effetto sul mercato immobiliare. «Eventualmente qualche cambiamento ci potrà essere dall'autunno», ragiona Gentili.

Secondo i portali immobiliari Facile.it e Mutui.it, da gennaio a fine marzo l'importo medio richiesto per un mutuo nel Veronese è stato di 146.289 euro, in linea con l'anno precedente, contro i 138.321 euro medi del Veneto (+3,6%). Sempre a livello regionale, il trimestre è stato caratterizzato dal calo dell'età media degli aspiranti mutuatari scesa a 36 anni e mezzo (era di poco superiore ai 40 anni appena 12 mesi fa) e dall'aumento delle richieste di mutui per la prima casa che, nella regione, arrivano al 78% delle domande di finanziamento totali (+14%). Sul fronte dei tassi si regi-

stra l'aumento dei fissi. Ecco come cambiano le cose: considerando un mutuo di 126mila euro da restituire in 25 anni, a gennaio la rata mensile era nella migliore delle ipotesi 483 euro, mentre a maggio è arrivata a 528 euro. L'aumento è di 45 euro in più al mese, cioè 13.500 in più per tutta la durata del finanziamento. Il tasso variabile torna ad essere un'alternativa interessante rispetto al fisso, poiché la rata di partenza è inferiore di 72 euro.

La domanda è cosa succederà in futuro. «L'aumento dei tassi potrebbe incidere negativamente sulla richiesta di case, tendenza che alla lunga potrebbe portare a un ridimensionamento dei prezzi. Ma va evidenziato che in momenti di instabilità come l'attuale il mattone diventa per tanti un bene rifugio», concordano con Fimaa gli esperti di Facile.it e Mutui.it. ●

### MATERIE PRIME

## Il blocco dei cantieri minaccia il mercato

«Il mercato immobiliare potrebbe subire un'importante battuta d'arresto a causa del blocco di molti cantieri, provocato dalla carenza di materiali e dall'impennata dei loro prezzi»: lo teme Francesco Gentili, presidente Fimaa Verona, federazione che associa le agenzie immobiliari aderenti a Confcommercio. «Varie iniziative immobiliari sono al palo per la difficoltà a determinare i capitolati d'appalto: non si può prevedere l'andamento dei prezzi e quindi neanche ipotizzare il valore finale di mercato di un immobile in costruzione o di una parte», prosegue. «Il blocco dei cantieri è la preoccupazione principale che un mercato immobiliare locale, a corto di offerta, comincia a manifestare, soprattutto per il nuovo. Ci allarma meno la crescita dei tassi d'interesse sui prestiti bancari per l'acquisto prima casa». Sul mercato del nuovo si è fissata l'attenzione negli ultimi due anni: si cercano tipologie di immobile che consentano risparmio energetico, realizzate con tecnologie e materiali innovativi. Per l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa le compravendite di nuova costruzione realizzate dalle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete nel 2021 sono il 13,9% e hanno come finalità l'abitazione principale (82,8%). Va.Za.



Immobili Il mercato delle case a Verona è ancora in crescita

### SUPERBONUS E IMPRESE CERTIFICATE

## La Soa divide: garanzie ok ma artigiani penalizzati

Stretta sui bonus edili: dal 1° luglio 2023 per beneficiare delle agevolazioni per lavori sopra i 516mila euro bisognerà rivolgersi ad imprese che hanno la certificazione Soa, finora richiesta solo per partecipare ad appalti pubblici, di importo superiore ai 150mila euro. L'obbligo scatterà dal 1° gennaio prossimo: da quella data le imprese dovranno dimostrare di aver fatto almeno richiesta agli enti certificatori. La modifica piace ad Ance. «Per aprire un'impresa edile ora basta una partita Iva in Camera di Commercio: da metà 2021 sono nate oltre 100mila nuove attività. Abbiamo sempre posto il tema della qualificazione a garanzia dei committenti. La soglia oltre cui servirà la Soa è abbastanza alta e c'è tempo per iniziare il processo di certificazione», afferma Carlo Trentini, presidente Ance Verona. «La novità evidenzia la volontà di dare più garanzie sia al committente che al sistema dei bonus. L'attestazione Soa assicura di affidarsi ad imprese solide e qualificate», spiega Veronica Severi, presidente della veronese Soalghi, una delle 15 Società organismi di attestazione operanti a livello nazionale. Ma sulle barricate salgono gli artigiani. «Il Parlamento si assume la

responsabilità di escludere circa l'80% di micro e piccole imprese dalla riqualificazione edilizia con nuove barriere burocratiche», tuonano le associazioni. «Le novità sono un incomprensibile aggravio burocratico ed economico per le piccole realtà, a vantaggio delle più dimensionate», commenta Luca Luppi, a capo di Casartigiani Verona. «È urgente, nelle prossime fasi dell'iter di conversione del decreto Aiuti, che Parlamento o Governo trovino soluzioni per rivedere la portata del provvedimento», prosegue. «Se ciò non accadesse», dice il presidente di Confartigianato Verona, Roberto Iraci Sarei, «verrebbe per l'ennesima volta messa a dura prova la riuscita dell'unica misura anticiclica di sostegno a economia e domanda interna, il Superbonus. Servirebbe piuttosto una legge che riconosca profilo professionale e requisiti delle imprese edili». Il punto, per Cinzia Fabris, presidente Cna Veneto Ovest (Verona e Vicenza) è che «non basterà la Soa dell'impresa concessionaria, ma la certificazione sarà richiesta a tutte le attività in subappalto, anche per cifre inferiori alla soglia. Obbligando l'artigiano a rispondere a severi standard contrattuali e contributivi, e superare requisiti severissimi». Va.Za.



Ad Affi non c'è solo il centro commerciale ma anche diverse aree industriali

compressive, ma supera il 50% a San Mauro di Saline, Mezzane di Sotto, Velo Veronese, Montecchia di Crosara, Cazzano di Tramigna, Roncà, Terrazzo, Marano di Valpolicella e Brentino Belluno. Nel commercio (ingrosso e dettaglio), che a livello pro-

vinciale pesa per il 20,3%, al primo posto si posiziona Sanguinetto, seguito da Castel d'Azzano, Nògara, Cavaion e Villafranca.

Nel Baldo-Garda il contributo delle attività dei servizi di alloggio e ristorazione al sistema imprenditoriale locale

è rilevante: a Malcesine si arriva al 36,9%, contro una media provinciale del 7,5%. Seguono Ferrara di Monte Bardo, Brenzone sul Garda, Torri del Benaco, Garda, Bardolino e Lazise, tutti affacciati al lago o nell'immediato entroterra.

I Comuni con i più alti tassi di presenza di attività manifatturiere sono Concamarise (28,5%), Dolcè (23,3%), mentre Cerro Veronese (28,4%), Rovèrè Veronese (25,0%) e Boschi Sant'Anna (24,6%) hanno la più elevata concentrazione di attività nel settore delle costruzioni. I servizi alle aziende e alla persona (il 27,9% del totale), sono a Verona (38,2%), San Giovanni Lupatoto (35,4%) e Affi (35,0%).

Ferrara di Monte Baldo (+8,3%), Pali (+6,3%) e San Pietro di Morubio (+5,1%) esprimono infine la miglior performance in termini di crescita dello stock su base annua (la media provinciale è pari a +0,5%). ● Va.Za.