

BRESCIA. MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO: LAGO DI GARDA

Luca Ruspaggiari, Affiliato Tecnocasa

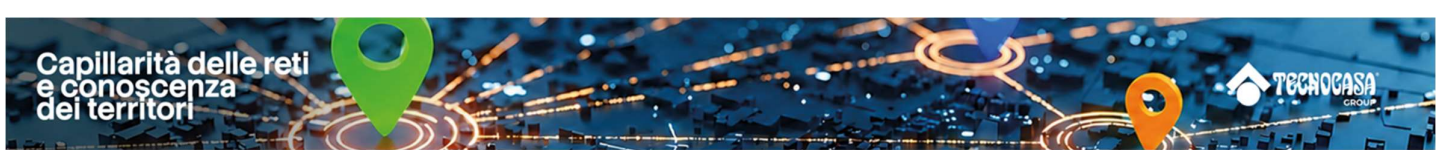
La **sponda bresciana** del Garda registra un aumento dei prezzi delle case dell'1%.

A **Sirmione** i valori si mantengono stabili; permane tuttavia un atteggiamento di cautela da parte di acquirenti e venditori, riconducibile al disallineamento tra i valori richiesti e la capacità di spesa della domanda potenziale. In termini generali, la domanda si concentra su bilocali e trilocali con valori compresi tra 150 e 300 mila €. Si osserva inoltre un ridimensionamento dell'interesse da parte degli acquirenti provenienti dall'Est Europa e degli investitori orientati agli affitti brevi. La saturazione di questo comparto sta riportando numerosi immobili verso le locazioni tradizionali, nell'ambito delle quali un bilocale può essere locato a 700–750 euro al mese. Si rilevano, seppur in modo episodico, acquisti da parte di cittadini tedeschi, già proprietari di seconde case, interessati a immobili da destinare a reddito. **Colombare, Brema e Lugana** si confermano tra le aree maggiormente richieste, con quotazioni comprese tra 4000 e 6000 € al mq, in funzione dello stato di ristrutturazione dell'immobile e della presenza o meno della vista lago. I nuovi interventi edilizi, ricavati dall'esistente, registrano valori pari a 5000-6000 € al mq oltre la strada statale e fino a 10 mila € al mq in prossimità del porto. Quotazioni analoghe si rilevano nella Penisola di Sirmione per immobili con vista lago. In località Chiodi è prevista una nuova lottizzazione, con valori ipotizzati tra 2500 e 3000 € al mq.

A **Padenghe** i prezzi si mantengono invariati, a fronte di una disponibilità contenuta di immobili in vendita: in genere le cessioni si realizzano per un cambio di tipologia abitativa o per effetto del ricambio generazionale in atto. Si registra un crescente interesse per l'area collinare, dove sono in corso nuove costruzioni scambiate a prezzi medi di 4000 € al mq, che offrono soprattutto la possibilità di acquistare abitazioni con vista panoramica e spesso con vista lago. Il regolamento urbanistico comunale, che da anni prevede per le nuove costruzioni una metratura minima di 85 mq di S.L.P., ha orientato una parte significativa della domanda verso le soluzioni usate, in particolare da parte di chi ricerca tagli più contenuti da destinare a casa vacanza. L'offerta locale è composta prevalentemente da residence realizzati a partire dagli anni '90; le quotazioni più elevate riguardano le abitazioni in posizione fronte lago, dove mediamente l'usato si scambia a 5000 € al mq. Anche gli investitori interessati alla messa a reddito tramite affitti brevi mantengono un approccio prudente: il mercato risulta saturo e il fenomeno è in fase di ridimensionamento. A Padenghe, tuttavia, la domanda di abitazione principale resta dinamica e non è raro l'interesse per ville singole di prestigio, che possono raggiungere anche qualche milione di € qualora collocate in posizioni particolarmente favorevoli e privilegiate. La ricerca della prima casa da parte dei residenti, spesso, si sposta verso i comuni più interni, come **Soiano del Lago** e **Calvagese della Riviera** con la frazione di **Carzago**, dove l'offerta comprende bilocali e trilocali, oltre a soluzioni indipendenti, villette a schiera e bifamiliari a prezzi più accessibili.

Invariati i valori immobiliari a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda**. La domanda di abitazioni ad uso vacanza è particolarmente sostenuta e il mercato evidenzia una crescente polarizzazione: si ricercano sia trilocali all'interno di residence con piscina, sia soluzioni indipendenti con giardino, con valori superiori a un milione di €. Gli interventi di nuova costruzione sono limitati e si concentrano prevalentemente su Manerba; in parte riguardano case indipendenti che vengono scambiate a prezzi medi di 4000 € al mq. Gli acquirenti sono in prevalenza italiani, provenienti dalle province di Brescia, Bergamo e Milano, pur con una presenza significativa di stranieri residenti in Germania, Polonia e Austria. L'area con le quotazioni più elevate è a Moniga, in prossimità del porto, dove un fronte lago raggiunge 5000-6000 € al mq; i

Fonte: Gruppo Tecnocasa



valori diminuiscono nella zona di Crociale (1800 € al mq). I potenziali acquirenti con budget più contenuti si orientano verso le aree collinari di **Polpenazze sul Garda** e **Puegnago sul Garda**, dove è possibile trovare appartamenti con vista panoramica sul lago, a prezzi medi intorno a 3500 € al mq. Si rileva, inoltre, un ridimensionamento della domanda da parte degli investitori, che non sempre riescono a reperire unità di piccolo taglio, anche perché diversi proprietari le stanno destinando a B&B e casa vacanza. Il capitale mediamente destinato all'investimento si colloca tra 200-300 mila €.

Salgono del 3,7% i prezzi di **Desenzano del Garda**, trascinati in modo particolare dall'area di **Rivoltella** dove la limitata disponibilità di immobili sul mercato rallenta anche la domanda di sostituzione per cambi abitativi migliorativi. La clientela interessata alla casa vacanza dispone in genere di un budget inferiore a 300 mila € e orienta la scelta su bilocali e trilocali, preferibilmente dotati di spazi esterni e, ove possibile, di vista lago. Si registra un incremento degli acquisti da parte di acquirenti polacchi, a fronte di una riduzione della domanda tedesca; gli acquirenti russi restano invece concentrati sul segmento di pregio, con operazioni intorno a un milione di €, spesso su immobili di nuova costruzione. La domanda nazionale proviene prevalentemente da Lombardia, Emilia-Romagna e Trentino. Gli acquisti a scopo di investimento e messa a reddito si collocano in prevalenza sotto i 300 mila €. A **Rivoltella**, la maggior parte del patrimonio residenziale è stata realizzata dagli anni '90 a oggi; le quotazioni dell'usato si attestano mediamente tra 3000 e 4000 € al mq. Sono inoltre presenti diversi interventi di nuova edificazione, con valori fino a 8000 € al mq per immobili fronte lago e in posizione centrale, a fronte di una media di 5000-6000 € al mq.

Sono in aumento i valori delle case a **Gardone Riviera** (+10,4% nella prima parte del 2026). Anche se prevalgono le compravendite di abitazione principale si segnala una discreta componente di acquisti di casa vacanza alimentata in modo particolare da acquirenti che arrivano dall'Europa dell'Est. Il mercato immobiliare è costituito da abitazioni costruite tra gli anni '70 e gli anni '80 oltre ad un centro storico d'epoca. L'attrattività turistica di Gardone potrebbe aumentare in seguito al recupero del Grand Hotel Gardone: l'attuale quattro stelle diventerà un cinque stelle lusso e riaprirà, primo in Italia, sotto l'insegna LXR Hotels & Resorts, il brand di alta gamma della galassia Hilton. Si segnala sul segmento dell'abitazione principale una domanda orientata verso soluzioni indipendenti e una ricerca di terreni da parte di fondi esteri ed investitori italiani che vogliono costruire. Il nuovo costa intorno a 5000 € al mq, una soluzione usata va da 4000 a 4200 € al mq. Più turistico il mercato immobiliare di **Toscolano Maderno**: residenti a Milano e persone provenienti dall'Est Europa acquistano la casa vacanza. Il budget mediamente non supera i 300 mila € ma ci sono casi in cui si arriva anche al milione di €. La parte più ambita è quella bassa, non lontana dalla Statale dove i prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Poche le nuove costruzioni scambiate a 3000 € al mq. Chi desiderasse soluzioni indipendenti può optare per le soluzioni Padre Marcolini villette a schiera in edilizia popolare che nel tempo hanno acquisito valore: una soluzione da ristrutturare di 100-150 mq può costare intorno a 160-170 mila € se da ristrutturare e può arrivare a 300 mila € se già ristrutturata.

A **Salò** i prezzi si mantengono stabili; tuttavia, la realizzazione di nuove costruzioni di pregio potrebbe riflettersi anche sulle quotazioni dell'usato. Nelle posizioni fronte lago, il nuovo di fascia alta può raggiungere i 12-13 mila € al mq, a fronte di una media di 7000-8000 € al mq per l'usato in buono stato. Le quotazioni scendono a 4000-4500 € al mq in presenza di vista lago e a 2500-3000 € al mq quando la vista è assente. L'acquisto di seconde case a Salò coinvolge sia investitori, interessati a mettere l'immobile a reddito, sia utilizzatori finali. Questi ultimi sono prevalentemente italiani, provenienti da diverse regioni, e si orientano soprattutto su trilocali con spazio esterno. Le aree più richieste sono il lungolago e le zone con una buona vista. Tra le vie più apprezzate figurano via Cure del Lino per l'esclusività, via Mortari, via Castello, via Bertanza e via della Rocchetta per la vista lago e la vicinanza al centro, nonché piazza Vittorio Emanuele II e piazza Leonardo da Vinci per la



prossimità al centro e il rapporto qualità-prezzo. La disponibilità di box o posto auto rappresenta un requisito rilevante e, per questo motivo, il centro storico viene spesso escluso dalle valutazioni. Gli investitori, invece, ricercano prevalentemente bilocali tra 200 e 250 mila € da destinare alla locazione, spesso tramite affitti brevi. A giugno, per un bilocale con piscina, la spesa media è intorno a 700 € a settimana; a luglio si arriva a 800 €, mentre ad agosto si toccano i 1000 € a settimana. Un bilocale in buono stato si acquista intorno a 200 mila € e può essere locato per l'intera stagione a circa 10 mila €. Proseguono i lavori nell'ex area Tavina, dove è in corso un intervento di bonifica: l'area ospiterà un albergo a cinque stelle e centinaia di appartamenti.

Il mercato delle case vacanza nei comuni di **Tremosine e Gargnano** è trainato prevalentemente da acquirenti stranieri. I prezzi risultano stabili: 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare o più distanti dal lago e 3500-4000 € al mq per quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Si conferma l'incremento delle compravendite da parte di acquirenti polacchi, con budget variabili da 150-200 mila € fino a 400-500 mila €. Si rileva inoltre l'interesse di acquirenti indiani, residenti in provincia di Brescia, che acquistano una casa vacanza nella zona. La domanda si concentra in particolare su trilocali con vista lago; non mancano infine richieste per soluzioni indipendenti con valore superiore al milione di €. Gli acquirenti italiani risultano in minoranza: acquistano anche a fini di investimento e provengono principalmente dalla Lombardia e dal Veneto. Tremosine, non lontano da Campione del Garda, è nota anche per il kitesurf.