

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO - LAGO di GARDA

Sponda Bresciana

Nel primo semestre del 2024, secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari delle località sulla sponda bresciana del lago di Garda hanno registrato un aumento del 2,0% – dichiara Giampaolo Cavalli, Affiliato Tecnocasa -

Fermi i prezzi a **Sirmione**. Le incertezze dei venditori che non trovano validi e alternativi impieghi del capitale derivante da un'eventuale vendita della casa riduce l'offerta. La domanda si orienta su bilocali e trilocali dal valore compreso tra 140 e 300 mila €, acquistati sia come casa vacanza sia per investimento. Preferite le soluzioni dotate di spazi esterni e inseriti in residence con piscina. Gli acquirenti arrivano prevalentemente da Milano, Cremona, Reggio Emilia e Modena. Il paese è attraversato dalla strada statale; a seconda del posizionamento rispetto a quest'ultima si va da 3000 € al mq (nel tratto verso l'esterno) a 5000 € al mq verso le zone più centrali. Poche le nuove costruzioni e le uniche presenti derivano da interventi di riqualificazione dell'esistente. I prezzi del nuovo sono di 5000-6000 € al mq.

Continua il momento positivo del mercato immobiliare di **Desenzano del Garda** i cui prezzi sono stabili. Target italiano invariato con acquirenti in arrivo dalla Lombardia e, in parte, dall'Emilia Romagna. Si segnala una maggiore presenza di acquirenti Ucraini, Russi e Polacchi. Si conferma la ripresa degli acquisti finalizzati alla messa a reddito degli immobili. Si impiegano generalmente fino a 250 mila € per un bilocale e a 300 mila € per un trilocale. Gli affitti stagionali sono sempre molto richiesti e i canoni di locazione sono di 1200 € al mese a giugno, 2000 - 2300 € al mese a luglio e 2500 – 2800 € ad agosto. Nelle centrali via Marconi, lungolago Battisti e via Gramsci un ristrutturato arriva anche a 5000 € al mq. Il nuovo fronte lago tocca punte di 10 mila € al mq. Tiene il segmento della prima casa, con richieste di abitazioni dotate di ampi spazi esterni e giardino (soluzioni indipendenti ed appartamenti in contesti semindipendenti). La ricerca si sta spostando verso l'entroterra (fino a Pozzolengo) dove i prezzi sono decisamente più contenuti e attirano così acquirenti giovani.

E' un mercato prevalentemente di stranieri quello di **Gargnano, Tremosine**. I tedeschi sono in calo ma sono numerosi gli austriaci, gli olandesi e gli inglesi. Prediligono le soluzioni con vista lago, appartamenti e soluzioni indipendenti, preferibilmente in zone più defilate dal lago, in altura e con vista panoramica. Preferiscono le soluzioni da ristrutturare per abbattere i costi e rifarle nel tempo. Bassa la percentuale di italiani che acquistano in zona, anche per investimento: preferiscono il basso lago per una maggiore raggiungibilità. Risiedono prevalentemente in Lombardia e in Veneto. Tremosine, non lontano da Campione del Garda, è famosa per il kitesurf. I prezzi sono rimasti invariati nell'ultimo anno e si confermano, a Gargnano e Tremosine, intorno a 2000 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino a 3000-4000 € al mq per quelle ristrutturate e con vista lago. Nelle zone più interne i prezzi scendono a 1300 € al mq fino a 2500 € al mq (in ottime condizioni). Si registra una discreta presenza di rustici da ristrutturare a prezzi medi che vanno da 1200 a 1700 € al mq.

Prezzi in leggero aumento a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda** dovuto alla forte domanda e alla bassa offerta. Non ci sono interventi di nuova costruzione. A Moniga gli appartamenti in buono stato in residence con piscina arrivano a 3000 € al mq, valori che si superano ampiamente se l'immobile gode della vista lago. La zona più ambita a Manerba è quella del Lido, a ridosso del lago. I valori scendono nella zona di Crociale (1800 € al mq). Prezzi simili verso le colline di **Polpenazze e Puegnago**, più distanti dal lago ma in grado di offrire soluzioni panoramiche, tranquillità e una temperatura meno soggetta a umidità. Si segnala una ricerca da parte di investitori che non sempre trovano piccoli tagli da acquistare. Questo ultimi, infatti, sono poco presenti, più facile trovare soluzioni indipendenti. Sul mercato delle locazioni, per un bilocale di quattro posti letto dal valore di 200 mila € si segnalano canoni di 1500 € a giugno, 1500 € a settembre, 2000 € a luglio e 2500 € ad agosto - prosegue Cavalli.

Prezzi stabili a **Padenghe** nella seconda parte del 2023. Il mercato ha smaltito l'euforia post pandemia e, al momento, si trova a fare i conti con una domanda sostenuta e un'offerta di qualità non elevata. Per questo

motivo si vendono bene gli immobili in ottimo stato o comunque ben tenuti. Una prospettiva di miglioramento potrebbe arrivare dalla nascita di alcuni appartamenti di prestigio, vicino al centro al paese. Il nuovo di prestigio quota 4000 € al mq. Sempre presenti gli acquirenti del Nord Europa ma la maggioranza sono lombardi alla ricerca della casa vacanza. Hanno rallentato gli investitori. Prevalgono i residence costruiti a partire dagli anni '90 e le quotazioni più elevate si raggiungono per le case fronte lago. I valori scendono nelle zone collinari, più interne e meno servite. La ricerca della prima casa a Padenghe vede protagoniste persone del posto che realizzano acquisti migliorativi, oppure famiglie che dalla città si trasferiscono a vivere stabilmente al lago. I giovani alla ricerca della prima casa si spostano nei comuni più interni, come Calvagese della Riviera e la relativa frazione di Carzago dove si possono trovare bilocali, trilocali, soluzioni indipendenti o villette a schiera o bifamiliari a prezzi più accessibili.

Anche a **Salò** le quotazioni delle case hanno messo a segno un aumento del 9,6%. C'è bassa offerta di nuovo dovuta ad assenza di immobili e di nuove realizzazioni se si esclude la partenza dei lavori a fine 2023 del recupero dell'ex area Tavina, su cui sorgeranno un albergo a cinque stelle e 170 appartamenti (bilocali, trilocali e quadrilocali). L'elevato costo di costruzione ha bloccato gli sviluppi edilizi. La carenza di immobili è dovuta anche alla volontà dei proprietari di affittare la casa con short rent. In sensibile ribasso la componente di acquisto tedesca mentre resistono gli italiani, in prevalenza bresciani. I valori immobiliari variano da 3000 fino a 7000 € al mq sul lungolago con vista. Quest'ultima è sempre ambita così come la presenza di uno spazio esterno. Aumenta anche la domanda di appartamenti a scapito delle soluzioni indipendenti, più difficili da gestire e più costose. C'è la componente che acquista per investimento e che impiega fino a 200 mila €. A giugno per un bilocale con piscina si spendono mediamente intorno a 700 € a settimana, a luglio si arriva a 800 € a settimana, ad agosto a 1000 € a settimana. Un bilocale in buono stato si acquista a 200 mila € e si affitta per l'intera stagione a 10.000 €. Da segnalare che in futuro sorgeranno alberghi nella fascia di territorio compresa tra Salò, San Felice del Benaco e Gardone Riviera. Quest'ultimo ha un mercato più turistico e vedrà alla luce un albergo della catena Hilton. Questo porterà in zona più turisti americani che hanno già iniziato a scoprire la zona del Garda e ad acquistare appartamenti - conclude **Giampaolo Cavalli, Affiliato Tecnocasa**.