

## TECNOCASA. MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO Speciale LAGO GARDA

### LAGO DI GARDA - Sponda veronese

**“In lieve calo le quotazioni immobiliari della sponda veronese del Lago di Garda (-0,5%).** – dichiara **Stefano Pachera, Pluriaffiliato Tecnocasa** - Stabili le quotazioni immobiliari ad **Affi**, a **Cavaion Veronese** e a **Costermano**. La provenienza degli acquirenti resta invariata e sono in leggero aumento coloro che acquistano per mettere a reddito. Non ci sono importanti sviluppi di nuova costruzione, le poche presenti quando dotate di vista lago registrano prezzi medi di 6000-7000 € al mq a Costermano e Cavaion Veronese, contro una media di 3000 € al mq per il nuovo. Di Costermano si apprezza la pista ciclabile che attraversa tutto il comune e collega i nuovi parchi pubblici. Chi cerca la casa vacanza si orienta sul trilocale, meglio se a piano terra e con giardino. Si desidera la vista lago, uno sfogo esterno e preferibilmente un residence con piscina. Continua il buon andamento di **Caprino e Rivoli Veronese** i cui prezzi più contenuti, 1500-2000 € al mq, attirano gli acquirenti con un capitale più basso. Sempre presente il turismo che utilizza e -bike per scoprire così le bellezze del Monte Baldo.

Stabili i valori delle case di **Lazise** nella prima parte del 2024. I valori immobiliari di un immobile in buono stato si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq. Si registra una forte contrazione della domanda da parte di acquirenti tedeschi che rappresentano un'importante fetta di mercato. Restano gli acquirenti del Veneto e della Lombardia ma sono in aumento coloro che arrivano dal Trentino-Alto Adige. Tengono i valori nelle zone centrali e in quelle entro un chilometro dal centro come Barum, Paiari, Dosso e Crocetta dove un immobile con vista lago e in ottime condizioni raggiunge 5000 € al mq. Nella località Barum il nuovo vista lago tocca 7000 € al mq. Gli investitori, sempre molto presenti, con difficoltà trovano immobili su cui investire cifre di 200-250 mila €. Ultimata la pista ciclo pedonale da Gardaland a Lazise ed è in fase di realizzazione quella pedonale tra località Barum e il lago.

Prezzi stabili a **Peschiera del Garda**. La domanda è sempre vivace ma l'offerta è contenuta. Anche in questo caso è in calo la componente di acquisto tedesca mentre sono sempre presenti i potenziali acquirenti in arrivo dalla provincia di Verona. Si cercano piccoli tagli con spazi esterni come giardino, terrazzo. La scarsa offerta nelle zone esterne determina uno spostamento delle richieste in quelle più periferiche, entro un paio di chilometri dal lago. La carenza di prodotto sta portando interesse verso le colline moreniche dove i prezzi sono più contenuti e aumenta la possibilità di trovare soluzioni indipendenti. Sul lungolago si toccano punte di 6000 € al mq. Mediamente un usato in buono stato in centro si vende intorno a 3000€ al mq. Sempre elevata la domanda per investimento anche se il mercato, ormai saturo, chiede una maggiore qualità e specializzazione dell'offerta per essere competitivi. Sulla prima casa si segnalano richieste da parte di persone residenti nelle grandi città che desiderano un immobile sul lago dove trasferirsi una volta andati in pensione.

Prezzi in leggera diminuzione a **Torri del Benaco, stabili a Garda e a Bardolino**. La frenata a Torri del Benaco, in cui si registrano anche tempi di vendita in aumento, è dovuta in modo particolare alla riduzione della capacità di spesa della clientela tedesca, storicamente interessata all'area e in particolare alle nuove costruzioni. Queste ultime si vendono dopo trattative più lunghe e ribassi di prezzo, con effetti anche sulle compravendite delle tipologie usate. Il nuovo arriva a 7500 € al mq. Si segnala, invece, un interesse di acquirenti locali per immobili da mettere a reddito con affitti brevi, alla luce della forte presenza turistica. I residenti Investono su immobili da ristrutturare, con cifre intorno a 200-300 mila €. La cittadina sarà interessata da un importante intervento per la riqualificazione del Lido: realizzazione di uno yacht club, rivisitazione del lungolago, nuovo porto turistico con 80-90 posti barca, nuova pista ciclopedonale con una passerella a sbalzo sull'acqua che collegherà l'area dell'ex lido con il porto vecchio e il centro storico.

A **Bardolino** si è costruito poco negli ultimi anni e l'offerta include spesso immobili datati, con finiture ed impiantistica da rimodernare, qualità medio bassa ma in buona posizione. Le soluzioni in ottimo stato si

vendono a prezzi leggermente più elevati. Le quotazioni viaggiano intorno a 3100 € al mq con punte di oltre 5000 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate con vista lago. A Bardolino le zone più ricercate sono quelle vicino al centro che permettono di godere della cittadina senza usare l'auto.

Negli ultimi tempi è particolarmente apprezzato il comune di **Garda**, che piace soprattutto alle famiglie per la tranquillità e le piacevoli spiagge. Nelle zone centrali, molto caratteristiche, si acquista a 3000 € al mq con punte di 5000-5500 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago.

Cresce l'interesse per **San Zeno di Montagna, sopra Torri del Benaco**. C'è stato un intenso sviluppo edilizio e hanno acquistato principalmente veronesi. Presenti anche acquirenti tedeschi di età avanzata e con budget più ridotti. Acquistano qui una casa vacanza con un buon usato intorno a 2000 € al mq, mentre il nuovo arriva a 3000 € al mq.

A **Brenzone** da segnalare alcuni sviluppi immobiliari in corso sul territorio. A **Malcesine** resta alto l'interesse per l'acquisto di immobili in zona, contro una contenuta disponibilità di case in vendita. Anche in queste aree si registra una forte diminuzione delle richieste di acquisto dei tedeschi e comunque una minore disponibilità di spesa di questi ultimi. Non sono stati deliberati, nell'ultimo anno, nuovi interventi nel comune di Malcesine i cui prezzi mediamente si aggirano intorno a 4000 € al mq che si superano per le soluzioni più prestigiose o in posizioni con particolare vista lago. La zona infatti sorge ai piedi del Monte Baldo e si estende per una ventina di chilometri. Continuano i lavori per la pista ciclabile che collegherà Malcesine a Torbole. Si estenderà da Navene, comune di Malcesine, verso il confine di regione e con il comune di Nago Torbole."

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**