

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO LAGHI D'ITALIA

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2021, i valori immobiliari delle località di lago hanno messo a segno un rialzo dei prezzi dell'1,8%. Le località del lago di Garda registrano una crescita dei valori del 2,1%, quelle del lago di Iseo dell'1,1% mentre quelle del lago di Bracciano segnano +3,3%. Le località sul lago di Como segnano un aumento dello 0,7%.

LAGO DI GARDA

Il mercato immobiliare turistico sul lago di Garda si rivela ancora una volta particolarmente dinamico: c'è un aumento del 2,1% dei valori immobiliari con la sponda veronese più brillante (+4,6%) mentre quella bresciana sale dello 0,6%. Già da diversi semestri il lago di Garda attira acquirenti ma la spinta data dal lockdown è stata decisiva. La novità è la crescente richiesta avanzata dai tedeschi che stanno riversando importanti capitali sulla zona. Il timore di avere liquidità sui conti correnti e i prezzi elevati delle case vacanza in Germania stanno spingendo verso l'Italia. Negli ultimi tempi si segnala interesse da parte di Altoatesini e polacchi, questi ultimi sempre più interessati al mercato turistico italiano. La domanda crescente sta portando a uno spostamento delle richieste verso le aree più interne come le colline moreniche e i vicini comuni della Valtenesi.

Sponda veronese

In aumento le quotazioni immobiliari ad **Affi (+14,3%)**, **Cavaion Veronese (+14,2%)** e **Costermano (+7,2%)** in seguito all'incremento della domanda, spinta soprattutto dai tedeschi che acquistano la casa vacanza e che esprimono un'importante disponibilità di spesa. La comprano sia per uso personale sia per metterla a reddito. Cercano spesso soluzioni indipendenti con vista lago o residence con piscina, possibilmente in zone tranquille e defilate. Sulle nuove costruzioni con vista lago si registrano prezzi medi di 6000-7000 € al mq contro una media di 3000 € al mq per il nuovo privo di vista. Quest'ultima quotazione si tocca anche per le soluzioni usate con vista lago. Ad Affi le nuove costruzioni si scambiano a prezzi medi di 2000-2200 € al mq e il mercato è caratterizzato prevalentemente dall'acquisto di prima casa. Continua il buon andamento di Caprino i cui prezzi più contenuti, 1200-1300 € al mq, attirano gli acquirenti con un capitale più basso. Si segnala, negli ultimi tempi, un aumento del turismo che utilizza e -bike per scoprire le bellezze del Monte Baldo.

Prezzi stabili a **Lazise** ma domanda elevata, alimentata prevalentemente dai tedeschi che qui trovano valori accessibili che consentono loro l'acquisto della casa vacanza. Tra gli acquirenti italiani prevalgono i veneti. Si nota un rallentamento nell'utilizzo del superbonus sulle case indipendenti. Queste ultime sono sempre molto richieste, soprattutto per la presenza degli spazi esterni. Poche le nuove costruzioni perché i costruttori hanno rallentato. I prezzi del nuovo possono andare da 4000 a 6000 € al mq e si concentrano soprattutto a Barum e Pacengo. A Pacengo sorgerà una zona

residenziale e commerciale. Sempre apprezzati gli immobili di Barum dove, un ristrutturato con vista lago, tocca punte di 4000 - 4500 € al mq mentre una soluzione degli anni '70 da ristrutturare si scambia a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Richieste anche a Colà e Lazise, dove tra l'altro è stata ultimata la pista ciclopedonale. Presenti anche investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito, bilocali da 150-200 mila €, ma si spingono anche fino a 250-300 mila €. Si registra una forte domanda di affitti per appartamenti, preferiti agli alberghi.

Bene l'area intorno ai comuni di **Malcesine e Brenzone (+2,5%)**. Sono piccoli comuni in cui si registra una forte domanda ma un'offerta esigua dal momento che, da tempo, non si costruisce e non partono nuovi cantieri per mancanza degli strumenti attuativi. Molte richieste arrivano da tedeschi che esprimono una disponibilità di spesa superiore a 400 mila € e spesso si orientano su soluzioni indipendenti o rustici. Gli italiani, invece, prediligono gli appartamenti. La zona sorge ai piedi del Monte Baldo e si estende per una ventina di chilometri. Sempre ambite le abitazioni che sorgono tra la Gardesana e il Monte Baldo che, quando godono della vista lago, possono superare 4000 € al mq. Chi acquista in zona lo fa spesso attirato dalla possibilità di praticare sport come parapendio, kite e wind surf. Proseguono i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e nel caso specifico il tratto tra Malcesine e Torbole. Sono stati ultimati i lavori sul lungolago.

Prezzi in aumento a **Peschiera del Garda (+6,1%)** il cui mercato immobiliare si sta rivelando dinamico grazie alle richieste di acquirenti stranieri. Oltre ai tedeschi, sempre presenti, si registra un aumento di polacchi. Comprano sia come casa vacanza sia come investimento da mettere a reddito. Continua l'interesse per le soluzioni dotate di spazi esterni, giardino e terrazza. Gli acquirenti stranieri sono più propensi ad acquistare in campagna, quelli italiani arrivano dalle regioni limitrofe. Le nuove costruzioni disponibili sono state vendute su carta ma, al momento, le società immobiliari non fanno partire nuovi progetti per far fronte all'aumento dei prezzi delle materie prime e al loro approvvigionamento. Il nuovo è mediamente venduto intorno a 2700 € al mq con punte di 5500-6000 € al mq per gli attici sul lungolago. La domanda vivace ha creato un interesse crescente per i comuni delle colline moreniche, come Ponti sul Mincio, Pozzolengo e Monzambano i cui prezzi, decisamente più contenuti, consentono anche l'acquisto di rustici e soluzioni indipendenti. Il lungolago di Peschiera è la posizione più ambita e il fronte lago può andare da 4000 € al mq fino a punte di 6000 € al mq. Allontanandosi dal fronte lago i valori immobiliari scendono e si aggirano intorno a 3000 € al mq per le nuove costruzioni. Sono in corso diversi interventi di recupero di immobili del demanio (carceri e caserme) da cui si ricaveranno strutture alberghiere e residenziali.

Sul territorio della cittadina si prevedono importanti lavori di riqualificazione tra cui quella del ponte ciclopedonale che passa sul Mincio e che valorizzerà il quartiere del Porto Vecchio, il restauro del Padiglione degli ufficiali e c'è molta attesa per il potenziamento del collegamento ferroviario della linea del Brennero che velocizzerebbe i trasferimenti e renderebbe ancora più appetibile l'area.

La seconda parte del 2021 vede quotazioni in lieve aumento a **Torri del Benaco (+5,7%) e Garda (+3,3%)** e stabilità dei valori a **Bardolino**. La motivazione si deve ricercare prevalentemente nella nascita di nuove costruzioni, soprattutto a Garda, edificate spesso da aziende altoatesine e acquistate quasi sempre da altoatesini. La ricerca del nuovo è in forte crescita perché c'è una domanda elevata sia per la possibilità di risparmio energetico sia perché spesso si tratta di soluzioni signorili, molto apprezzate dal target di zona. Il fatto che siano nuove e che non necessitano di interventi di ristrutturazione è uno degli aspetti maggiormente apprezzati. Ci sono diversi interventi nuovi nei comuni di Garda, Bardolino e Torri del Benaco. Parliamo di costruzioni di pregio, con vista

lago e che toccano punte di 6000 € al mq. Il mercato ha visto muoversi prevalentemente acquirenti italiani, veronesi e altoatesini. Cresce la presenza dei tedeschi che, insieme agli altoatesini, hanno un budget più elevato rispetto agli italiani. Parliamo di budget medio intorno a 500 mila €, mentre gli acquirenti italiani si tengono mediamente entro i 300-400 mila €. Sempre più apprezzate le soluzioni indipendenti e quelle dotate di spazi esterni. Si vendono con maggiore difficoltà quelle che ne sono prive.

Torri del Benaco (+5,7%) è la cittadina dove si sta costruendo maggiormente, con interventi di fascia alta, ben posizionati che hanno trascinato al rialzo anche l'usato che si aggira intorno a 3000 € al mq con punte di 3300 € al mq nel centro storico. E' previsto un importante intervento per la riqualificazione del Lido: realizzazione di uno yacht club, rivisitazione del lungo lago, 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. Altro progetto importante che interesserà Torri è la realizzazione di una nuova pista ciclopedonale tramite una passerella a sbalzo sull'acqua che collegherà l'area dell'ex lido con il porto vecchio e il centro storico. Negli ultimi tempi è particolarmente apprezzato il comune di **Garda (+3,3%)**, che ha mantenuto una sua identità che piace molto ai potenziali acquirenti. Inoltre, negli ultimi anni, è stato sottoposto anche a interventi di restyling. Nelle zone centrali ci sono prezzi intorno a 2900 - 3000 € al mq e punte di 4200 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago.

A **Bardolino**, sempre molto richiesto, le quotazioni sono rimaste stabili: 2900 € al mq con punte di oltre 4000 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate in vista lago. Cresce l'appeal di **Costermano (+7,2%)**, alle spalle del lago, dove sono in corso interventi di nuova costruzione, molto lussuosi, con prezzi che sfiorano 4000 € al mq mentre l'usato costa sotto 2500 € al mq, motivo per cui è scelto dai potenziali acquirenti. Per la prossima stagione estiva si registra già sold out di molte strutture e c'è una forte richiesta di affitti stagionali di cui c'è bassa offerta, dal momento che i proprietari preferiscono ricorrere agli affitti settimanali.

Sponda bresciana

Sono stabili i valori immobiliari a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda**. La novità è il ritorno dei tedeschi che mancavano da alcuni anni e che ora si stanno riaffacciando sul mercato per investire in una casa vacanza. Cercano bilocali e trilocali mentre tra gli stranieri si segnalano richieste di soluzioni indipendenti o rustici. L'offerta è contenuta mentre la domanda è in aumento. Non ci sono nuove costruzioni in corso. Sempre più importante la presenza di spazi esterni e gli immobili che ne sono privi si vendono con maggiore difficoltà. Sul lungolago le soluzioni con vista toccano anche 4000 € al mq. Chi ha un budget più contenuto si sposta verso le colline di Polpenazze e Puegnago dove i prezzi oscillano da 1800 a 2500 € al mq.

A **Padenghe, le cui quotazioni sono stabili**, si segnala un buon andamento grazie all'aumento della domanda e a un'offerta esigua. Numerosi i tedeschi e gli austriaci che stanno acquistando, insieme a residenti in Lombardia e in minore parte provenienti da Veneto e Trentino-Alto Adige. L'acquirente tipo è la famiglia che, negli ultimi tempi, visti i bassi tassi di interesse, acquista anche facendo ricorso al credito. Il budget medio si aggira intorno a 250 mila €. L'offerta abitativa della zona vede una prevalenza di residence costruiti a partire dagli anni '90 e, al momento, non ci sono sviluppi edilizi in corso. Mediamente una soluzione con vista lago in buono stato costa intorno a 4000 € al mq.

Questi valori possono essere superati se si gode del fronte lago. Chi si rivolge alla prima collina di Soiano, in genere, sa che può godere della vista lago e che può portare a casa una soluzione abitativa a 3000 € al mq. A Calvagese e Carzago, invece, si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa e a farlo sono giovani che si indirizzano su soluzioni indipendenti o villette a schiera o bifamiliari dal momento che a Padenghe e Soiano questo tipo di soluzioni sono molto più costose.

Sono stabili i prezzi a **Salò** nella seconda parte del 2021. Si registra una domanda elevata e una bassa offerta e questo sta lentamente portando ad un incremento dei prezzi. Crescono gli acquisti dei tedeschi in zona: temono la tassazione sul capitale e tanti vendono la casa vacanza in Spagna per acquistare in Italia. Il loro budget spazia e può superare il milione di euro, in quest'ultimo caso si orientano sulle soluzioni signorili, attici o ville indipendenti. I valori immobiliari cambiano molto e possono variare da 3000 fino a 7000 € al mq. Le ville singole possono superare anche il milione di euro. Tassativi la vista lago, uno scorcio sul lago e la presenza di uno spazio esterno. In genere si cercano soluzioni in centro, vicino ai servizi. Le tipologie più richieste sono il bilocale e il trilocale. In attesa di alcuni interventi che cambieranno il volto della città e le daranno maggiore slancio a livello turistico: la riqualificazione del teatro comunale della città, la riqualificazione di un giardino pubblico e la riqualificazione dell'ex area Tavina su cui sorgerà un hotel da 8 mila mq, 17 mila mq di edilizia residenziale e altri mq a destinazione commerciale.

Mercato dinamico a **Sirmione** nella seconda parte del 2021. La domanda è elevata mentre l'offerta è esigua anche a causa della bassa presenza di nuovo. I cantieri in essere si sono esauriti e, al momento, i costruttori cercano di capire l'evoluzione dei costi. Il nuovo fronte lago tocca punte di 6500 € al mq. Gli acquirenti arrivano prevalentemente dalle altre province lombarde e si indirizzano verso immobili di piccolo taglio, tassativamente con spazi esterni e possibilmente la piscina. Pochi gli acquirenti stranieri presenti. Il budget medio è compreso tra 120 e 200 mila €. Si segnala un aumento di acquisti di terreni da parte di privati. Un terreno di 400 mq costa intorno a 180 mila €. Sempre gettonate le zone di **Colombare e Lugana** dove i prezzi medi di un buon usato si aggirano intorno a 2000 € al mq.

Sponda trentina

A **Riva del Garda** i prezzi sono rimasti stabili nella seconda parte del 2021. Le soluzioni da ristrutturare sono meno ricercate come seconda casa dal momento che non si ha la certezza di costi e tempistiche di costruzione, mentre si prediligono quelle ristrutturate o in buono stato. Rallentano le nuove costruzioni dal momento che le imprese hanno meno certezze sulle consegne a causa della difficoltà di reperimento delle materie prime e dell'aumento dei costi delle stesse. Alcune imprese di nuova costruzione sono in stand by, soprattutto quelle i cui cantieri sono agli albori. La clientela di Riva del Garda arriva principalmente da Mantova, Bergamo e Verona ma si contano anche stranieri in arrivo dall'Olanda e dalla Baviera. La domanda si orienta prevalentemente su immobili con due camere dal letto, possibilmente in zona semicentrale o centrale dove, una soluzione ristrutturata di piccolo taglio, arriva a 3400 € al mq. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 4000 € al mq. Riva del Garda offre la possibilità di praticare diversi sport nautici, bicicletta, free climbing e infatti è scelta quasi sempre da acquirenti che praticano sport.

LAGO DI ISEO

Le località del lago di Iseo hanno registrato un aumento dei prezzi dell'1,1%.

Nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari di **Iseo** sono stabili ma già nei primi mesi del 2022 si inizia a registrare un incremento dovuto alla domanda elevata e alla bassa offerta. Dalle province di Milano, Bergamo e Brescia si cerca qui la casa vacanza, soprattutto nelle frazioni e nei comuni limitrofi, come Clusane. Ad Iseo si cercano appartamenti con posto auto o box, possibilmente nelle zone centrali, dove se ne trovano a prezzi medi di 2000 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni ristrutturate. Più facile trovare la vista lago a Provaglio di Iseo dove i prezzi sono più accessibili e il nuovo si scambia a 2000 € al mq. A Provaglio D'Iseo si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa, realizzati da giovani coppie che non riescono ad accedere al più costoso mercato di Iseo. Sempre ottimo riscontro per la casa vacanza a Monte Isola dove, per un trilocale con vista lago, si spendono intorno a 80-90 mila €, prezzi decisamente competitivi.

Quotazioni stabili a **Sale Marasino, Sulzano e Marone**. Nelle estati del 2020 e del 2021 la domanda di casa vacanza in zona è aumentata, in arrivo soprattutto dalle persone residenti nelle province di Brescia, Cremona e Milano, non lontane da questi luoghi. La possibilità di utilizzare l'abitazione non più solo durante il periodo estivo ma durante tutto l'anno ha spostato l'interesse sul trilocale, meglio se dotato di vista lago. I prezzi oscillano da 500 € al mq per le soluzioni usate fino a 2500-3000 € al mq per quelle di nuova costruzione, di cui c'è pochissima offerta. In aumento le richieste per le abitazioni a Zone, comune sulle colline, che attira per i prezzi più contenuti, intorno a 1000-1200 € al mq. Il completamento del parco di Marone ne ha incrementato l'appeal così come l'ampliamento della pista ciclabile. Sulzano è il comune che attira maggiormente perché dotato di un'uscita della tangenziale comoda per chi arriva da Brescia.

Domanda elevata e bassa offerta immobiliare a **Sarnico e Predore**. Questo sta spostando la ricerca nei comuni limitrofi, quali Vigolo e Parzanica che sono più distanti dal lago ma che offrono prezzi più accessibili. Qui si stanno riversando soprattutto gli acquirenti provenienti dal Nord Europa alla ricerca di rustici con terreno annesso che si trovano a prezzi medi intorno a 80-100 mila €. Questa tipologia di acquirente ama in modo particolare la tranquillità e la privacy, motivo per cui apprezza queste location. Amano le case posizionate nei centri storici di questi comuni e, in tal caso, acquistano piccoli tagli. La maggioranza delle richieste si indirizza su **Sarnico** dove i prezzi possono andare da 800 € al mq per le soluzioni più distanti dal lago fino a 4000 € al mq per quelle posizionate fronte lago. Sul nuovo si sono toccati top prices di 6000-7000 € al mq. La maggioranza degli acquirenti opera nel settore della gomma. Anche a **Predore** la domanda è in aumento e un buon usato si acquista a valori medi di 1500 € al mq. C'è chi acquista tagli grandi da ristrutturare e frazionare per ricavare casa vacanza. Ci sono diversi cantieri in corso nella zona ma si nota un aumento dei costi che sta facendo lievitare i prezzi in corso d'opera con conseguente revisione dei piani di sviluppo.

LAGO DI BOLSENA

Nella seconda parte del 2021 i valori immobiliari di **Anguillara Sabazia** sono in leggero aumento (+5,0%), trascinati soprattutto dal mercato della prima casa che vede protagonisti acquirenti in arrivo dalla capitale e alla ricerca di soluzioni indipendenti con spazi esterni, disponibili a prezzi più convenienti. Si indirizzano nelle frazioni del comune di Anguillara i cui prezzi si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq. Valori più elevati si registrano per le case in buono stato con vista lago o fronte lago che possono arrivare a 2000-2200 € al mq. Piacciono anche le case posizionate nel centro storico della città che, negli ultimi anni, è stato decisamente rivalutato. Si segnalano anche acquisti fatti per investimento, intorno a 120 mila €. Nel comune di Anguillara Sabazia è in essere un nuovo piano urbanistico di sviluppo e strutturale. Il nuovo piano regolatore è stato adottato e depositato a fine 2006, ed è ancora in attesa dell'approvazione da parte della Regione Lazio.

LAGO DI COMO

A **Mandello del Lario** la casa vacanza è acquistata prevalentemente da italiani alla ricerca di bilocali o trilocali a cui destinare budget inferiore a 150 mila €. Particolarmente apprezzata la presenza di un terrazzo o di uno spazio esterno. Le famiglie acquirenti arrivano da Milano e dalla provincia. In aumento, negli ultimi tempi, gli stranieri che acquistano. L'immobile fronte lago è quello più ambito e un buon usato costa 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq a seconda dello stato di conservazione. Le zone panoramiche sono sempre molto ambite e, per questo motivo, piacciono le frazioni e gli altri comuni posizionati nelle alture da cui poter godere di una vista panoramica (es. Abbazia Lariana, Lierna ecc.). Un buon usato quota mediamente intorno a 2300 € al mq.