

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO LAGHI D'ITALIA

Le località lacustri italiane nella seconda parte del 2022 hanno registrato un aumento dei prezzi del 3,7%. Particolarmente dinamico il mercato del lago di Garda che mette a segno l'aumento maggiore +4,2% grazie al buon andamento della sponda bresciana (+4,6%) e di quella veronese (+3,9%). Stabile la sponda trentina. I laghi di Iseo e Bracciano chiudono con +1,9%. Bene anche la sponda lecchese del lago di Como che registra un incremento del 6,4%.

LAGO DI GARDA

Sponda bresciana

Continua il momento positivo del mercato immobiliare di **Desenzano del Garda** (+ 4,6% l'aumento dei prezzi) dove, la domanda elevata e l'offerta più contenuta, stanno portando ad un aumento dei prezzi. Non è cambiato il target degli acquirenti che compra in zona e che arriva quasi sempre dalla Lombardia e, in parte, dall'Emilia Romagna. C'è, negli ultimi tempi, una decisa ripresa degli acquisti finalizzati alla messa a reddito. Si impiegano generalmente fino a 250 mila € per un bilocale e fino 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. Per la casa vacanza e la casa per investimento le zone più ambite sono quelle centrali o posizionate sul lungolago dove, per una soluzione in buono stato con vista, si arriva anche a 4000 € al mq con punte di 5000 € al mq per quelle completamente ristrutturate. Poche le nuove costruzioni e i cantieri attualmente in essere sono rallentati, a causa del rialzo dei prezzi delle materie. Tanti stanno infatti rivedendo i listini con conseguente rallentamento del mercato. Sul segmento della prima casa c'è stato un notevole incremento di richieste di abitazioni con ampi spazi esterni e dotate di giardino (soluzioni indipendenti ed appartamenti in contesti semindipendenti) ma la ricerca si sta spostando verso l'entroterra (fino a Pozzolengo) dove i prezzi sono decisamente più contenuti e dove tanti giovani stanno acquistando.

Interesse crescente da parte di tedeschi per **Limone sul Garda, Gargnano, Tremosine** i cui prezzi sono stabili. Essendoci poca offerta nella rinomata Limone le compravendite si indirizzano su soluzioni abitative presenti nei comuni limitrofi. Prediligono soluzioni con vista lago, sia appartamenti sia indipendenti, preferibilmente in zone più defilate dal lago e circondate dal verde, motivo per cui apprezzano anche le frazioni limitrofe. Bassa la percentuale di italiani che acquistano in zona e che arrivano prevalentemente dalla Lombardia e dal Veneto. Tremosine, non lontano da Campione del Garda, è famosa per il kitesurf e questo determina una buona presenza di turisti. A Gargnano i prezzi oscillano da 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 e si portano a 1300 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino a 2500 € al mq per quelle in ottime condizioni. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma solo recuperi e ristrutturazioni dell'esistente.

Sono in leggero aumento i valori immobiliari a **Moniga del Garda (+2,7%), Manerba del Garda (+2,8%), Polpenazze del Garda (+2,8%) e Puegnago del Garda (+3,1%)**. Tedeschi e austriaci, che mancavano da alcuni anni, ora si stanno riaffacciando sul mercato per investire in una casa vacanza. Cercano bilocali e trilocali mentre tra gli stranieri si segnalano anche richieste di soluzioni indipendenti o rustici. L'offerta è contenuta, si preferisce non vendere e affittarla nei periodi in cui non è usata. A questo si aggiunge un basso sviluppo immobiliare. Tassativa la presenza di uno spazio esterno. 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, più distanti dal lago ma in grado di offrire soluzioni panoramiche i cui prezzi oscillano da 1800 a 2500 € al mq.

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.

Lieve aumento dei prezzi a **Padenghe (+1,5%)** nella seconda parte del 2022, in particolare per le abitazioni posizionate vicino al lago o nelle zone collinari da cui si può godere della vista, più difficile da avere nel centro storico. Sempre presenti gli acquirenti tedeschi, austriaci, polacchi e della Repubblica Ceca a cui, da quest'anno, si sono aggiunti anche gli americani e i canadesi. In generale gli stranieri trovano prezzi più bassi rispetto alla loro nazione di provenienza e ad altre località di prestigio. Sono interessati a soluzioni indipendenti, ma anche piccole unità in residence, posizionate in collina con vista lago o vicine al lago. Queste ultime possono toccare quotazioni importanti. Tra gli acquirenti italiani si contano sempre residenti in Lombardia e, in minore parte, provenienti da Veneto e Trentino-Alto Adige. L'aumento dei tassi di interesse non ha interferito su questo mercato che si basa su utilizzo di capitali propri spesso ottenuti smobilizzando altre attività. Il budget medio si aggira intorno a 300 mila €. L'offerta abitativa della zona vede una prevalenza di residence costruiti a partire dagli anni '90. Si prevede a breve la partenza di più di uno sviluppo immobiliare di soluzioni di pregio nella Comune di Padenghe. Al momento una soluzione in buono stato con vista lago costa intorno a 4000 € al mq contro una media di 2500-3000 € 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. 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 immobili sono molto più costosi.

Prezzi stabili nella seconda parte del 2022 a **Salò** ma i primi mesi del 2023 registrano un lieve aumento. La motivazione è la bassa offerta dovuta ad assenza di immobili e di nuove realizzazioni se si esclude la partenza a fine anno del recupero dell'ex area Tavina, su cui sorgeranno un albergo a cinque stelle e un centinaio di appartamenti (bilocali, trilocali e quadrilocali). La carenza di immobili è dovuta anche alla volontà dei proprietari di tenere la casa come forma di investimento e di venderla solo in caso di necessità. Chi lo ha acquistato come casa vacanza spesso lo affitta durante il periodo in cui non lo utilizza. Gli acquirenti sono bresciani e tedeschi, il cui desiderio di acquistare in zona è in crescita. Questi ultimi hanno budget importanti che possono superare il milione di euro. Acquistano dal bilocale alla soluzione indipendente di pregio. I valori immobiliari cambiano molto e possono variare da 3000 fino a 7000 € al mq. Sempre ambita la vista lago così come la presenza di uno spazio esterno. In genere si cercano soluzioni in centro e ben servite. Le tipologie più richieste sono il bilocale e il trilocale. L'aumento dei prezzi sta comportando difficoltà di acquisto per i giovani che dovendo far fronte anche all'aumento dei mutui si stanno spostando nell'entroterra dove trovano nuove costruzioni e prezzi medi di 2000 € al mq. 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 180.000 e si affitta per l'intera stagione a € 10.000

Sponda veronese

In aumento le quotazioni delle abitazioni in tutta l'area che include i comuni di **Malcesine (+8,1%) e Brenzone (+11,1%)**. Non si arrestano le richieste di casa vacanza che, da dopo il Covid, si riversano in quest'area. L'offerta assorbita negli ultimi anni è diminuita e a vendere sono quasi sempre eredi o persone che dismettono immobili in eccesso. Non ci sono al momento interventi di sviluppo immobiliare ma solo riqualificazione dell'esistente. La clientela amante del posto si conferma quella tedesca e quella veneta, con le prime orientate soprattutto su soluzioni indipendenti e i secondi su 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 i 4000 € al mq. A febbraio 2023 sono iniziati i lavori per la ciclabile da Malcesine a Torbole. Si estenderà da Navene, comune di Malcesine, verso il confine di regione e con il comune di Nago Torbole. La pista sarà pronta nel 2025 ed è un tunnel ciclabile che affianca la galleria stradale. Negli ultimi anni si riscontra un forte ricorso agli affitti brevi.

Il mercato immobiliare di **Peschiera del Garda** registra quotazioni stabili nella seconda parte del 2022. La domanda è vivace e arriva da stranieri del Nord Europa e, naturalmente, da veronesi. L'offerta che è stata

assorbita post Covid ora stenta a crescere perché chi possiede una casa difficilmente vuole alienarla. Il piccolo taglio da 200-300 mila € interessa sia gli investitori sia chi cerca la casa vacanza.

Gli acquirenti stranieri si indirizzano su tagli più ampi, a volte anche soluzioni indipendenti e semindipendenti posizionate nell'entroterra. Inizia ad esserci carenza di offerta anche su queste. Continua l'interesse per le soluzioni dotate di spazi esterni, giardino e terrazza. Poche le nuove costruzioni disponibili, al momento sono in corso alcuni cantieri di appartamenti dotati di piscina. Il nuovo mediamente è venduto intorno a 2700, massimo 3000 € al mq con punte di 5500-6000 € al mq per gli attici sul lungolago. Continua l'interesse per i comuni delle colline moreniche come Ponti sul Mincio, Pozzolengo e Monzambano i cui prezzi sono decisamente più contenuti e consentono anche l'acquisto di rustici e soluzioni indipendenti. Nell'entroterra si realizzano anche numerosi acquisti di prima casa da parte di giovani che non hanno il capitale per acquistare l'abitazione principale sul lago. Il lungolago di Peschiera è la posizione più ambita e il fronte lago può andare da 4.000 € 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 residenziali di lusso.

Continuano a crescere le quotazioni di **Torri del Benaco (+2,6%), Garda (+4,0%) e Bardolino (+3,2%)**. La motivazione si deve ricercare prevalentemente nella nascita di nuove costruzioni che, con vista lago, sono arrivate anche a 6000-7000 € al mq. Le nuove costruzioni sono molto apprezzate soprattutto dagli acquirenti altoatesini che insieme con i tedeschi animano il mercato della zona. Si segnala una crescita di domanda di qualità: contesti eleganti, doppi servizi anche su metrature inferiori a 100 mq, eleganza architettonica, box doppio, sistemi antintrusione, domotica. Si fa meno caso, rispetto al passato, all'efficienza energetica visto che sulle nuove costruzioni è ormai sempre garantita. I tedeschi e gli altoatesini hanno un budget più elevato rispetto agli italiani, che supera anche 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.

Torri del Benaco è la cittadina dove si sta costruendo maggiormente, con interventi di fascia alta, ben posizionati che hanno trascinato al rialzo anche l'usato. Quest'ultimo si aggira intorno a 3500 € al mq con punte di 4300 € al mq nelle posizioni più panoramiche. Ormai località esclusiva vede negli ultimi tempi un interesse crescente da parte di catene alberghiere altoatesine che sono in procinto di realizzare strutture alberghiere di fascia alta. È 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**, che ha mantenuto una sua identità che, per la sua tranquillità e minor esposizione alla movida, piace molto soprattutto alle famiglie. Negli ultimi anni è stato sottoposto anche ad interventi di restyling. Nelle zone centrali ci sono prezzi intorno a 3000 € al mq e punte di 4200 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago.

Bardolino si caratterizza per un turismo di massa che lo rende più vivace grazie a numerosi eventi che si svolgono sul territorio. Le quotazioni sono intorno a 3100 € al mq con punte di oltre 4800 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate in vista lago.

Cresce l'appel di **Costermano**, alle spalle del lago, dove stanno facendo interventi di nuova costruzione, molto lussuosi, con prezzi che sfiorano i 4000 € al mq. Bene anche San Zeno di Montagna sopra Torri del Benaco dove hanno costruito molto negli ultimi anni. Un buon usato costa intorno a 2000 € al mq, il nuovo arriva a 3000 € al mq. I tedeschi si mostrano interessati ad acquistare in queste zone.

In aumento le quotazioni immobiliari ad **Affi (+11,1%), Cavaion Veronese (+11%) e Costermano (+2,3%)**. La bassa offerta, i tedeschi e gli altoatesini che continuano ad acquistare sono alla base dell'aumento. Poche le nuove costruzioni se si escludono quelle di Costermano. Chi cerca la casa vacanza si orienta su trilocale meglio

se a piano terra e con giardino. Si desidera la vista lago, uno sfogo esterno e preferibilmente i residence con piscina. Poche le nuove costruzioni: quando dotate di vista lago 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. Continua il buon andamento di Caprino i cui prezzi più contenuti, 1500-2000 € al mq, attirano gli acquirenti con un capitale più basso. Negli ultimi tempi anche gli acquirenti tedeschi si stanno interessando a questo mercato quando non riescono a comprare ad Affi. Cresce l'appeal di Costermano grazie alle nuove costruzioni presenti in zona e che si scambiano a 7000 € al mq. Continua il turismo che utilizza e -bike per scoprire così le bellezze del Monte Baldo.

Stabili i prezzi a **Lazise** nella seconda parte del 2022 nonostante la domanda sia ancora molto sostenuta. Acquirenti italiani e Nordeuropei con prevalenza di tedeschi cercano appartamenti in residence con piscina, vista lago, spazi esterni oppure soluzioni indipendenti. Gli italiani prediligono gli appartamenti. Entrambi hanno capito di dover destinare all'acquisto dell'abitazione un budget più importante di quanto non fosse previsto negli anni precedenti e per un bilocale si mettono in conto da 250 a 300 mila €, mentre per un trilocale si spendono oltre 350 mila €. Meno domandate le soluzioni da ristrutturare alla luce dell'aumento dei costi di ristrutturazione. Al momento non ci sono molte operazioni di sviluppo sul territorio e tutto il nuovo che era presente sul mercato è stato assorbito subito dopo il Covid. Il nuovo ha prezzi medi di 5000 € al mq con punte di 7000-8000 € al mq per le rare posizioni fronte lago. Le nuove costruzioni si concentrano soprattutto nei quartieri di Barum, Pacengo e Paiari. Sempre interessante il mercato immobiliare di Colà di Lazise dove il nuovo ha prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Tra i lavori in corso sul territorio si segnala l'ampliamento della pista ciclo pedonale da Gardaland a Lazise.

Sponda trentina

Prezzi delle case invariati a **Riva del Garda** dove si segnala una buona domanda abitativa sia di prima casa sia di casa vacanza. Quest'ultima è ricercata prevalentemente da acquirenti delle regioni limitrofe oppure da residenti nell'Europa dell'Est che stanno puntando sul mattone italiano per salvaguardare i loro risparmi dall'inflazione. Hanno un budget medio che si aggira intorno a 300 mila €. La domanda non trova riscontro in un'adeguata offerta immobiliare dal momento che non ci sono molti interventi di nuova costruzione. Un immobile in buono stato, fascia lago, si scambia a prezzi medi di 4000 € al mq. Si cercano appartamenti dotati di due o tre camere da letto, possibilmente in zona centrale o semicentrale. La località è apprezzata anche per la possibilità di svolgere diversi sport. A inizio 2023 sono stati consegnati i lavori per il secondo tratto trentino della Ciclovia del Garda. In particolare, si tratta di un percorso della lunghezza di circa 1 km - sui circa 166 dell'anello di piste ciclabili lungo le sponde del lago - che, a partire dall'imbocco del sottopassaggio del sentiero del Ponale, conduce alla spiaggia denominata dello "Sperone", in corrispondenza dell'inizio della Galleria di Orione. La ciclopedonale sarà realizzata sull'ex sedime della statale 45 bis. Il tratto dovrebbe essere pronto per l'estate 2024.

LAGO D'ISEO

Nella seconda parte del 2022 i valori delle case di **Iseo** sono in leggero aumento (+2,9%) a causa di una domanda crescente e un'offerta in diminuzione dal momento che le nuove costruzioni sono rallentate a causa dei costi di costruzione e dei costi del terreno. Si stima un costo di costruzione intorno a 2000 € al mq. Si contano sia acquisti di abitazione principale sia di casa vacanza. Nel primo caso si tratta di persone residenti nei comuni limitrofi che decidono di acquistare sul lago. Nel secondo caso sono persone residenti in provincia di Brescia e Bergamo che comprano qui un bilocale per trascorrere i fine settimane e i week end. Uno dei vantaggi del lago di Iseo è di avere due uscite sulla A4, Rovato e Palazzolo. 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. Si toccano anche 4000 € al mq per le soluzioni nuove. Chi desidera un immobile con vista lago si orienta verso Provaglio di Iseo dove i prezzi sono anche più accessibili e il nuovo si scambia a 2000 € al mq. In quest'ultima località si realizzano prevalentemente acquisti di prima

casa realizzati da giovani coppie che non riescono ad accedere al più costoso mercato di Iseo. Interesse costante per Monte Isola dove, per un trilocale con vista lago, si spendono intorno a 80-90 mila €, prezzi decisamente competitivi.

Il mercato immobiliare di **Sarnico** è in fermento e questo ha determinato il rialzo dei prezzi delle case (+6,7%). Diversi cantieri sono in partenza tra cui uno in centro e uno dotato di vista lago. Si tratta di appartamenti nuovi, costruiti in classe "A", i cui prezzi partono da 3500 € al mq fino ad arrivare a 5000 € al mq. Ultimamente è in aumento la domanda di acquisto in arrivo da acquirenti di Milano che ne apprezzano la vicinanza e la facile raggiungibilità. Tanti gli stranieri del Nord Europa che decidono di acquistare casa in questa zona e che spesso hanno budget importanti intorno a 400-600 mila €. Per questo target è tassativa la presenza della vista lago, preferita la casa fuori dal centro città. Se negli anni scorsi la clientela estera era attirata soprattutto da soluzioni indipendenti e semindipendenti, ora è più propensa ad acquistare appartamenti di nuova costruzione in "classe A". Predore è un mercato più di nicchia dove è difficile trovare immobili in vendita. Particolarmente apprezzate, negli ultimi tempi, le soluzioni indipendenti dai valori importanti situate tra Sarnico e Predore. In quest'ultima cittadina i prezzi sono più contenuti, intorno a 1500 € al mq. Piace agli stranieri per la presenza di botteghe storiche e assenza di movida.

LAGO DI COMO

Sponda lecchese

In aumento, nella seconda parte dell'anno, i prezzi degli immobili nelle aree di **Abbadia Lariana, Bellano, Dervio, Lierna e Varenna (+7,3%)** sul ramo lecchese del lago. La domanda, vivace fino alla fine del 2022 con numerose richieste di casa vacanza, ha rallentato nel 2023 in seguito alle incertezze economiche. Si cercano bilocali e trilocali ma anche case indipendenti difficili da trovare. La maggioranza degli acquirenti arriva dalla provincia di Milano ma aumentano gli stranieri che acquistano. Per un bilocale da 50 mq si devono mettere in conto cifre di 70-110 mila €. L'immobile fronte lago è quello più ambito ma di cui c'è bassa offerta: un buon usato costa intorno a 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq a seconda dello stato di conservazione.

LAGO DI BRACCIANO

Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari di **Bracciano** sono in aumento del 15,4%. La domanda, sia di prima casa sia di seconda casa, è in aumento. La ricerca di abitazione principale arriva prevalentemente da acquirenti romani che si spostano qui per comprare soluzioni indipendenti con spazio esterno oppure appartamenti con terrazzo. Un buono stato con spazio esterno è quotato intorno a 3000 € al mq. Chi cerca la casa vacanza, tra cui anche numerosi stranieri (Nord Europa e ultimamente anche americani), si indirizza soprattutto nel centro storico dove si concentrano in modo particolare le soluzioni con vista lago e le attività commerciali. Una soluzione ristrutturata con vista ha prezzi medi di 3000 € al mq. Per un bilocale ristrutturato di quattro posti letto si possono spendere intorno a 120-140 mila € e ottenere mediamente da 8 a 10 mila €.

Anguillara Sabazia

Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari sono stabili ma la domanda di casa vacanza è elevata e arriva prevalentemente da persone residenti nei comuni limitrofi o a Roma. Acquistano un'abitazione da utilizzare per sé stessi oppure da mettere a reddito con affitti brevi. Infatti, sono numerosi i turisti, italiani e stranieri provenienti soprattutto dal Nord Europa che decidono di trascorrere le vacanze in questi luoghi. Il vantaggio della cittadina è anche la vicinanza a Roma. L'assenza di strutture turistiche alimenta le richieste per realizzare bilocali da mettere a reddito. A titolo di esempio un bilocale da 200 mila €, per la stagione maggio - settembre può rendere anche 10 mila €. Le soluzioni più ambite sono quelle con vista lago che, usate e in buone condizioni, toccano valori di 3000 € al mq. Poche le nuove costruzioni in corso sul territorio anche se il Piano Regolatore è stato approvato e i valori medi del nuovo si aggirano intorno a 2100-2200 € al mq. Al momento non ci sono importanti sviluppi sul territorio a causa dell'aumento dei costi di costruzione che induce prudenza.