

## TECNOCASA. MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO ESTATE 2024

### Speciale LAGO

*Nel secondo semestre del 2023, secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari delle località di lago hanno registrato una diminuzione dello 0,3%. Sono calati leggermente i prezzi su lago di Garda (-0,4%). Bene il lago di Como (+1,9%) con un buon andamento per la sponda comasca (+5,5%) mentre la sponda lecchese ha frenato (-0,4%) e il lago di Iseo (+0,6%). In difficoltà le località sui laghi del Lazio (-4,2% per i comuni sul lago di Bracciano e -5,7% per il lago di Bolsena).*

### Lago di Garda

#### Sponda Bresciana

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** (+1,0%) dove la domanda elevata e l'offerta più contenuta, stanno determinando un generale aumento dei prezzi ad eccezione delle soluzioni da ristrutturare. 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.

Mercato invariato a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda** anche se, la prima parte del 2024, ha messo in evidenza un recupero dei valori 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.

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 sono rimaste invariate. 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.

### **Sponda veronese**

Stabili le quotazioni immobiliari ad **Affi**, in leggero aumento a **Cavaion Veronese (+4,2%)** e **Costermano (+2,0%)**; in queste ultime due località i prezzi più accessibili e il posizionamento che consente di godere della vista lago hanno determinato un aumento della domanda. 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.

In diminuzione del 3,4% i valori delle case di **Lazise** nella seconda parte del 2023, in particolare nelle zone più periferiche come Colà e Pacengo. 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.

Un leggero aumento dei prezzi ha interessato **Peschiera del Garda (+3,6%)**. La domanda è sempre vivace ma l'offerta è contenuta e questo ha permesso la tenuta dei valori. Anche in questo caso 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 in aumento 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 un yacht club, rivisitazione del lungolago, nuovo porto turistico con 80-90 posti barca, nuova pista ciclopeditone con una passerella a sbalzo sull'acqua che collegherà l'area dell'ex lido con il porto vecchio e il centro storico.

Crescono i prezzi a **Bardolino** dove c'è una domanda intensa ma poca offerta, avendo anche costruito poco negli ultimi anni. 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**. Negli ultimi anni 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.

In leggero aumento i prezzi di **Brenzona (+1,7%)**, anche grazie ad alcuni sviluppi immobiliari in corso sul territorio. Prezzi che progressivamente, negli ultimi due anni, si sono allineati a quelli di **Malcesine** dove in valori rimangono in sostanza invariati. 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.

### Sponda trentina

Prezzi stabili a **Riva del Garda** dove si segnala una buona domanda abitativa di prima casa e di casa vacanza. Quest'ultima è ricercata da acquirenti dell'Europa dell'Est, con una leggera diminuzione degli acquirenti tedeschi. Alla casa vacanza si destina un budget intorno a 300 mila €. Si cercano appartamenti dotati di due o tre camere da letto, possibilmente in zona centrale o semicentrale. La scarsa offerta ha portato i prezzi delle case sul lungolago intorno a 4500 € al mq. Le poche nuove costruzioni presenti si scambiano intorno a 5000-5500 € al mq. Proprio i prezzi elevati e la mancanza di prodotto stanno indirizzando gli acquisti su aree più esterne come **Campi di Riva**, dove i valori si aggirano intorno a 2500 € al mq. Stesse quotazioni nel vicino comune collinare di Nago. C'è chi compra per investimento per poter affittare con short rent. Questo sta riducendo l'offerta sul segmento tradizionale dove i bilocali sono arrivati anche a 600-700 € al mese. La località è apprezzata anche per la possibilità di svolgere diversi sport. Tra i progetti futuri c'è la ciclopedonale realizzata sull'ex sedime della statale 45 bis. Il tratto dovrebbe essere pronto per l'estate 2024.

### Lago di Iseo

Invariate le richieste di acquisto sul lago di **Iseo** da parte di acquirenti italiani e stranieri (soprattutto tedeschi e olandesi). Questi ultimi si sono rivelati molto interessati anche a soluzioni da ristrutturare, al fine di creare strutture ricettive come B&B. Gli acquirenti italiani sono residenti in provincia di Brescia, Bergamo e Milano ed acquistano sia per scelta abitativa sia come seconda casa o investimento da mettere a reddito. Sicuramente la posizione comoda, facilmente raggiungibile tramite autostrada e tangenziale, è uno dei vantaggi del Lago di Iseo. Ad **Iseo** i prezzi medi di una casa usata sono di 2500 € al mq con punte di 3000-4000 € al mq per il nuovo o il ristrutturato. Più contenuti i prezzi di **Provaglio di Iseo** dove, appartamenti in condomini costruiti dal 1990 al 2015, sono venduti da 1500 a 2000 € al mq. Interesse costante per **Monte Isola** dove, per un trilocale con vista lago, si spendono intorno a 80-90 mila €, prezzi decisamente competitivi. In continuo aumento la richiesta di soluzioni in affitto, sia per le locazioni turistiche per le quali i prezzi oscillano da 1200 a 1500 € al mese per bilocali in contesti di residence, sia per le locazioni destinate a contratti transitori di almeno 12 mesi, per le quali i prezzi medi di un bilocale sono arrivati ad 800€ al mese.

Il mercato immobiliare di **Sarnico** registra stabilità dei valori ma si segnala un aumento di richieste da parte di stranieri del Nord Europa che sono sempre più interessati a immobili nuovi. Il fenomeno che era agli albori un anno fa si è decisamente incrementato nell'ultimo semestre. Sono disposti a investire anche 400-500 mila € per appartamenti nuovi, con vista lago. Meno richieste le soluzioni indipendenti. I prezzi del nuovo vanno da 4000 a 7000 € al mq per gli attici. Sempre su Sarnico si registra una maggiore domanda di prima casa per importi superiori a 300-400 mila € per un trilocale - quattro locali con spazio esterno. Le case sotto i 300 mila € si vendono con maggiore difficoltà. Resta elevato l'interesse per il borgo di **Predore**, mercato di nicchia dove è difficile trovare immobili in vendita, ma c'è apprezzamento da parte di acquirenti stranieri con budget più contenuti alla luce di prezzi intorno a 1500-2000 € al mq. Si acquistano bilocali per investimento (da 100 a 150 mila €).

### Lago di Como – sponda lecchese

Nei comuni di **Abbadia Lariana e Bellano** i prezzi sono stabili. In leggero aumento a **Lierna e Varenna**. In diminuzione i valori a **Mandello del Lario e a Dervio**. Varenna, tra tutti i comuni, è quello che ha un mercato di nicchia e con prezzi che possono toccare i 6000 € al mq per le soluzioni ristrutturate con vista lago o sul lago. Sono in crescita i turisti stranieri in questi luoghi e, di conseguenza, sono aumentati gli acquisti per

investimento che, in genere, si rivolgono su piccoli tagli dal valore inferiore a 150 mila € (in genere bilocali). I prezzi dell'area si aggirano mediamente intorno a 2000 € al mq, per le soluzioni usate in buono/ottimo stato.

### Lago di Bracciano

Nella seconda parte del 2023 i valori immobiliari di **Anguillara Sabazia** sono in diminuzione (-8,4%). È aumentata la percentuale di chi acquista come casa vacanza ed è in aumento quella per l'abitazione principale. Chi compra la prima casa ha un budget inferiore, anche perché ricorre al credito, e di conseguenza i valori si sono abbassati. Sono acquirenti che arrivano dall'area di Roma Nord e che cercano prevalentemente soluzioni indipendenti di cui c'è abbondante offerta. Sulla casa vacanza si chiedono appartamenti con vista lago, panoramica, bagno comodo e almeno una camera da letto. I prezzi sia nel centro storico, posizionato su un promontorio con vista, sia nella parte bassa sul lungolago, oscillano da 2600 a 2700 € al mq.

A **Bracciano** il mercato immobiliare evidenzia una intensa ricerca di casa vacanza da parte di acquirenti romani ma anche stranieri in arrivo dall'Europa dell'Est. Si cercano soluzioni indipendenti con spazio esterno oppure appartamenti con terrazzo. Nel centro storico si concentrano in prevalenza gli investitori che impiegano valori medi di 3000-3200 € al mq per soluzioni in buono stato con vista lago e non più di 1800 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Sono in corso lavori per la costruzione di ville singole dai valori superiori a 300-400 mila €. Talvolta possono arrivare anche a 1 milione di €.

A **Trevignano Romano** la maggioranza delle compravendite interessa la casa vacanza. Ad acquistarla sono prevalentemente famiglie in arrivo da Roma ma anche numerosi stranieri (inglesi, belgi, americani) che acquistano piccoli tagli da 40-80 mq sia per trascorrere le vacanze sia per metterlo a reddito nei mesi in cui non è utilizzato. Sul lungolago ci sono condomini degli anni '50-'60 che hanno prezzi medi di 2000-2500 € al mq ma che possono arrivare anche a 3000 € al mq se hanno dimensioni piccole. Nuove costruzioni in classe A sono in corso nelle aree esterne, in particolare nel tratto compreso tra Trevignano Romano e Bracciano, e hanno quotazioni medie intorno a 4000 € al mq. È qui che si concentrano anche numerosi locali commerciali.