

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO. LAGHI D'ITALIA

L'analisi del Gruppo Tecnocasa. ESTATE 2025

Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, le quotazioni immobiliari delle località turistiche del lago, nel secondo semestre del 2024, evidenziano un aumento dei prezzi dell'1,5%. Cresce la presenza di stranieri che acquistano una casa sulle sponde dei laghi italiani. Le località turistiche del lago di Garda hanno messo a segno un aumento del 2,6%, la sponda bresciana chiude con +2,8%, quella veronese con +2,2% e la trentina con +3,2%. Il lago di Iseo registra un aumento dei valori dello 0,1% grazie al traino della sponda bresciana (+3,2%) che compensa il calo di quella bergamasca (-3,9%). Le località posizionate sul lago di Como vedono i prezzi in aumento dell'1%: la sponda lecchese fa +1,7% mentre quella comasca resta stabile.

LAGO DI GARDA

Sponda bresciana

Nella zona di **Rivoltella** a Desenzano le compravendite di casa vacanza e di seconda casa sono abbastanza equidistribuite. In aumento gli acquirenti stranieri, in arrivo in modo particolare dall'Europa dell'Est. Dall'Italia si contano lombardi, emiliani e trentini. Comprano sia per utilizzo proprio sia per mettere a reddito l'immobile. Si contano anche acquisti da parte di persone che per lavoro si muovono tra Verona, Brescia, Milano e Venezia. Il budget medio di aggira tra 160 a 280 mila €. A Rivoltella la maggioranza degli appartamenti sono sorti a partire dagli anni '90. Sulle soluzioni nuove, negli ultimi anni, si registra un importante sviluppo e spesso si trasformano vecchie ville da ristrutturare in appartamenti di nuova costruzione. Il nuovo fronte lago si aggira intorno a 5000 € al mq.

A **Sirmione** la fine del 2024 registra prezzi in diminuzione soprattutto sulle tipologie usate per le quali spesso i proprietari chiedono prezzi non allineati al reale valore. I potenziali acquirenti hanno negoziato il prezzo e molti immobili che erano invenduti sul mercato sono stati collocati con successo. Nei primi mesi del 2025 si registra una significativa domanda che spesso arriva da persone residenti nell'Est Europa, in particolare polacchi e Repubblica Ceca. Le richieste sono polarizzate e vanno da un taglio medio di 200-300 mila € destinati all'acquisto di piccoli tagli da utilizzare per sé stessi o da mettere a reddito per arrivare fino alle soluzioni di lusso che superano il milione di €. Le zone maggiormente richieste sono Colombare, Brema e Lugana. A Colombare i prezzi oscillano da 4000 a 6000 € al mq a seconda dello stato di ristrutturazione dell'immobile e che ci sia o meno la vista lago. Top prices di 10 mila € al mq si toccano nella Penisola di Sirmione. Poche le nuove costruzioni e le uniche presenti derivano da interventi di riqualificazione dell'esistente. I prezzi del nuovo vanno da 4000 a 6000 € al mq. Sembra ridimensionarsi il mercato degli affitti brevi a causa delle alte spese che spesso le agenzie richiedono.

I valori delle case a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda** sono in crescita. La domanda, infatti, si scontra con una bassa offerta immobiliare, anche perché fatta eccezione per il comune di Manerba non ci sono importanti sviluppi. A Manerba il nuovo si vende a 5000-6000 € al mq. La zona più ambita a Manerba è quella del Lido, a ridosso del lago dove, per un buon usato, si toccano punte di 5000 € al mq. A Moniga, uno dei centri più importanti, una soluzione in buono stato si scambia intorno a 3000 € al mq per arrivare a 5000-5500 € al mq nell'ambita posizione sopra il porto turistico. I valori scendono nella zona di Crociale (1800 € al mq). I prezzi più bassi presenti nell'entroterra spingono verso i comuni collinari di **Polpenazze e Puegnago**, più distanti dal lago ma in grado di offrire soluzioni panoramiche. Si segnala una ricerca da parte di investitori che non sempre trovano piccoli tagli da acquistare. Il capitale da investire si aggira intorno a 200-300 mila €. 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** centro e in aumento nella zona del lago e in quelle collinari. La motivazione del rialzo si deve ricercare nella nascita di nuove costruzioni presenti nella prima collina e che si scambiano a prezzi medi di 3800-4200 € al mq. Sul lago, invece, sono state compravendute soluzioni indipendenti di pregio. In generale però si nota un rallentamento della domanda, dopo lo smaltimento dell'euforia post covid. Tra chi ha rallentato ci sono i potenziali acquirenti di fascia media, soprattutto tedeschi e austriaci. Dinamico invece il target oltre i 600 mila € e inferiore a 250 mila €. Prudenti anche gli investitori che acquistano per mettere a reddito: c'è saturazione di mercato e gli appartamenti si affittano con difficoltà. L'offerta abitativa della zona vede una prevalenza di residence costruiti a partire dagli anni '90 e le quotazioni più elevate si raggiungono per le abitazioni che si trovano nelle posizioni fronte lago. La ricerca della prima casa a Padenghe vede protagoniste persone del posto che realizzano acquisti migliorativi e che, quando non riescono a trovare un'abitazione, si spostano nei comuni più interni come Calvagese della Riviera e la frazione di Carzago dove si possono trovare sia bilocali sia trilocali ma anche soluzioni indipendenti o villette a schiera o bifamiliari a prezzi più accessibili.

A **Salò** parliamo di un mercato di case vacanza acquistate da italiani e stranieri, in particolare tedeschi, polacchi. Sono infatti in aumento coloro che arrivano dall'Europa dell'Est per acquistare una casa vacanza. Si segnalano anche francesi e britannici. Si cercano bilocali e trilocali. Nuove costruzioni sono disponibili nell'ex "area Tavina" dove è in corso un processo di bonifica su cui sorgeranno un albergo a cinque stelle e centinaia di appartamenti. Nuove edificazioni sono in corso anche nella zona "Villa" di Salò. Il nuovo si vende intorno 5000-6000 € al mq. I valori immobiliari delle tipologie usate oscillano da 2500 € al mq fino a 7000 € al mq per le posizioni sul lungolago dotate di vista. Aumenta la domanda di appartamenti a scapito delle soluzioni indipendenti, più difficili da gestire. C'è un'interessante componente che acquista per investimento e che impiega fino a 250-300 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 180.000 € e si affitta per l'intera stagione a 10.000 €. Si segnalano anche acquisti di nuda proprietà.

Il mercato della casa vacanza nei comuni di **Tremosine e Gargnano** è animato prevalentemente da acquirenti stranieri. Nell'ultimo anno si registra un incremento di compravendite di acquirenti polacchi che hanno budget che oscillano da 150-200 mila € fino a 400-500 mila €. Sono interessati alle soluzioni indipendenti con vista lago dal valore superiore al milione di € ma anche alle vecchie case da ristrutturare. Gli italiani sono in minoranza, acquistano anche per investimento e 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 € al mq per quelle ristrutturate e con vista lago. Se sono fronte lago o di nuova costruzione costano intorno a 4000 € al mq. Nelle zone più interne, tra le montagne, i prezzi scendono sotto i 2000 € al mq.

Sul mercato immobiliare di **Toscolano Maderno e Gardone Riviera** prevalgono gli acquirenti italiani. La parte più ambita di Toscolano è quella sotto la statale e fronte lago. 3000 € al mq si segnalano per le frazioni arroccate che godono della vista lago. 4000 € al mq per le soluzioni sopra il Vittoriale a Gardone da cui si domina il lago.

Sponda veronese

Quotazioni immobiliari in crescita ad **Affi, Cavaion Veronese e Costermano**; in queste ultime due località la domanda di acquirenti tedeschi è in calo mentre resta stabile quella italiana alla luce dei prezzi più accessibili e del fatto che, pur essendo posizionate nell'entroterra, consentono di godere della vista lago. L'offerta è sempre più ridotta anche perché c'è poco nuovo. Non ci sono importanti sviluppi, le poche costruzioni se presenti e dotate di vista lago registrano prezzi medi di 6000-7000 € al mq a Costermano. Cresce l'interesse per **Caprino** i cui prezzi del nuovo si aggirano intorno a 2300 € al mq. In generale la saturazione del mercato sulle località che si affacciano sul lago e, di conseguenza, i

prezzi più elevati stanno rendendo più interessante il mercato dell'entroterra. Di Costermano piace la pista ciclabile che attraversa tutta la città e costeggia i parchi. Chi cerca la casa vacanza si orienta su un trilocale, meglio se a piano terra e con giardino. Si desidera la vista lago, uno sfogo esterno e, preferibilmente, un residence con piscina. Investitori locali acquistano per mettere a reddito l'immobile con affitti brevi investendo mediamente intorno a 200 mila €.

Prezzi stabili a **Lazise** nella seconda parte del 2024. I valori del centro hanno tenuto ma si registra una leggera flessione nelle zone più periferiche come Colà e Pacengo. I valori tengono anche Barum e Paiari. In queste zone un immobile usato e in buono stato con vista lago costa intorno a 5000 € al mq. La motivazione si deve attribuire a una diminuzione delle richieste da parte dei tedeschi che sono stati più prudenti e in parte hanno ridotto il budget da destinare alla seconda casa che ora resta entro i 500 mila €. In compenso si contano maggiori presenze di acquirenti provenienti da paesi dell'Est-Europa e Nord-Europa che reputano l'Italia un paese stabile. Gli acquirenti italiani continuano ad acquistare ma a budget più ridotto, intorno a 300-400 mila €. Ci sono alcuni cantieri di nuova costruzione a Barum che toccano i 7000 € al mq. Altri nuovi sono in costruzione a Rocchetti, Zappo e Mondragon che sorgono a pochi chilometri dal centro e che si scambiano a 4000 € al mq. Nella stessa area sorgeranno anche case in edilizia convenzionata. Sempre presenti gli investitori che cercano immobili su cui investire cifre di 200-300 mila € ma riescono a trovarli con difficoltà. Si praticano intensamente gli affitti turistici e per un bilocale dal valore di 300 mila € si ricavano 20-25 mila € lordi. Ultimata la pista ciclo pedonale che collega Barum al lungolago.

Prezzi stabili a **Torri del Benaco, Garda e Bardolino**. La prima parte del 2025 evidenzia un rallentamento delle compravendite dovuto, in particolare, alla poca offerta presente sul mercato di immobili di qualità e all'esistenza di prezzi elevati che stanno scoraggiando gli acquisti immobiliari. I prezzi dell'usato si aggirano mediamente intorno a 3000-4000 € al mq anche se talvolta si richiedono valori superiori. Sono in diminuzione, per una maggiore prudenza, gli acquisti da parte di acquirenti tedeschi mentre sono in crescita quelli realizzati da altoatesini, più disponibili ad accettare i prezzi elevati proposti in zona. Il nuovo arriva a 7000 € al mq con punte di 8000 € al mq per le soluzioni più pregiate e posizionate fronte lago. Si conferma l'interesse di acquirenti locali per immobili da mettere a reddito con affitti brevi, alla luce della forte presenza turistica. I residenti investono anche su immobili da ristrutturare con cifre intorno a 200-300 mila €. Vanno avanti i lavori per la riqualificazione del Lido di Torri del Benaco che prevede la realizzazione di uno yacht club, la rivisitazione del lungo lago, un nuovo porto turistico con 80-90 posti barca, una 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. Anche a **Bardolino** il mercato lancia segnali di rallentamento per mancanza di offerta. Quest'ultima include spesso immobili datati, con finiture ed impiantistica da rimodernare, qualità medio bassa che spesso necessita di importanti lavori di riqualificazione. Le quotazioni viaggiano intorno a 3100 € al mq con punte di oltre 5000 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate con vista lago. Situazione analoga a **Garda** che, per la tranquillità, le belle spiagge e gli accoglienti locali per la ristorazione, piace molto soprattutto alle famiglie. Nelle zone centrali, molto caratteristiche, ci sono prezzi medi intorno a 3000 € al mq e punte di 5000-5500 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago. Ancora positivo il mercato per **San Zeno di Montagna sopra Torri del Benaco** dove, negli ultimi anni, hanno costruito molto. Ad acquistare sono principalmente i Veronesi ma anche acquirenti tedeschi di età avanzata e con budget più ridotti. Acquistano qui una casa vacanza. Un buon usato costa intorno a 2000 € al mq, il nuovo arriva a 3000 € al mq.

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di **Peschiera del Garda** sono leggermente aumentati. La domanda è vivace, alimentata da acquirenti che arrivano dalle province di Verona, Mantova, Trento, Bolzano e in genere dall'Alto Adige e, negli ultimi tempi, da clienti provenienti dalla Polonia e dalla Repubblica Ceca che trovano il mercato immobiliare italiano un mercato sicuro. In calo la componente

di acquisto tedesca. Si cercano piccoli tagli con spazi esterni come giardino, terrazzo. Il rialzo dei valori è stato determinato anche dai numerosi interventi di nuova costruzione avviati da investitori altoatesini. Tra questi c'è l'area del "Porto Manfredi", dove gli appartamenti raggiungono punte di 10 mila € al mq. Sul lungolago Mazzini stanno sorgendo attici con vista lago che si scambieranno a 10-12 mila € al mq. Il "Lungolago Mazzini" e la zona dell'Ospedale sono le preferite da chi cerca a Peschiera. Completato il recupero del "Padiglione degli ufficiali" da cui si sono ricavati locali commerciali e appartamenti con vista lago. A Peschiera del Garda un usato in buono stato in centro si vende intorno a 3000-3500 € al mq per toccare, sul nuovo, valori di 7000-8000 € al mq, se dotati di vista lago. Prezzi più contenuti si segnalano a San Benedetto di Lugana, dove un buon usato è valutato intorno a 3000-3200 € 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.

Sponda trentina

Prezzi stabili a **Riva del Garda** dove si segnala una buona domanda abitativa sia di prima casa sia di casa vacanza, ricercata da persone residenti in Italia e in Europa dell'Est, in particolare in Repubblica Ceca e Polonia. Attira la possibilità di praticare numerose attività sportive, tra cui vela, e-bike e bicicletta. Alla casa vacanza si destina un budget intorno a 300 mila €. Si cercano appartamenti dotati di almeno due camere da letto, possibilmente in zona centrale o semicentrale, di terrazzo o spazi esterni. La scarsità di offerta ha portato i prezzi delle case sul lungolago intorno a 5000 € al mq. Ci sono diversi interventi di nuova costruzione che si scambiano a 4500 € al mq con punte di 6500 € al mq. Chi cerca la casa vacanza opta per la prima fascia intorno al centro storico. Si registrano diverse operazioni per investimento da destinare a short rent ma, negli ultimi tempi, sono aumentati coloro che praticano il canone concordato che permette di affittare i bilocali anche a 600-700 € al mese. Vanno avanti i lavori per la ciclopedonale realizzata sull'ex sedime della statale 45 bis, mentre è in fase di ultimazione la pavimentazione del ponte ciclopedonale.

LAGO D'IDRO

Le case sul lago di **Idro** interessano in modo particolare coloro che vivono in Olanda e a Brescia. I prezzi delle case nella prima fascia si aggirano intorno a 1600-1800 € al mq, per scendere a 1300-1500 € al mq per le soluzioni più distanti dal lago. Piacciono la vista lago e le soluzioni indipendenti con giardino. Tra i turisti anche tanti stranieri in arrivo da Olanda e Germania che trovano qui una maggiore tranquillità rispetto al lago di Garda e, soprattutto, prezzi più accessibili. In più, oltre al lago, c'è la possibilità di godere della montagna. Gli stranieri quando acquistano prediligono le soluzioni circondate da verde. Gli italiani comprano quasi esclusivamente per investimento.

LAGO D'ISEO

Nella seconda parte del 2024 le quotazioni delle case sul lago di Iseo sono aumentate dello 0,1%, con la sponda bergamasca in calo del 3,9% e quella bresciana in aumento del 3,2%.

A **Iseo** i prezzi sono in leggero calo. Si segnala un crescente interesse da parte di nordeuropei che si indirizzano, in modo particolare, sul segmento di prestigio dove arrivano a spendere anche 10 mila € al mq per soluzioni fronte lago contro una media di 2000 € al mq per una soluzione usata e 4000 € al mq per una ristrutturata. Generalmente hanno un budget superiore a 500 mila € e spesso non ricorrono a mutuo. Poco sviluppo di nuovo a Iseo. Negli ultimi mesi si sta cercando di contingentare il fenomeno degli affitti turistici, chiedendo a chi desidera effettuare questa modalità di locazione di anettere anche un box o un posto auto di proprietà. Questo ha determinato una lievitazione dei prezzi dei box e dei posti auto. Chi non pratica più gli affitti turistici si indirizza sempre più verso la pratica degli affitti transitori dalla durata che va da sei mesi a un anno. Per un bilocale si arriva a 700 € al mese.



Gli acquirenti italiani arrivano dalla provincia di Brescia e Bergamo e comprano 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.

Più contenuti i prezzi di **Provaglio di Iseo** dove appartamenti in condomini costruiti dal 1990 al 2015 si scambiano a 1800 € al mq, il nuovo a 2800-3000 € al mq. Interesse costante per Monte Isola dove, per un trilocale con vista lago, si spendono intorno a 80-90 mila €, prezzi decisamente competitivi.

Sulla sponda bergamasca il mercato cambia e gli stranieri si interessano a rustici a prezzi contenuti, tra 80 e 150 mila €. A **Sarnico** sono in corso diversi cantieri di nuova costruzione che si vendono a 4000 € al mq e sono acquistati soprattutto come abitazione principale. Piace sempre il borgo di **Predore** mercato più di nicchia dove è difficile trovare immobili in vendita ma dove c'è apprezzamento da parte di acquirenti stranieri con budget più contenuti alla luce di prezzi intorno a 1800-2000 € al mq per un buono stato e 1200-1300 € al mq per soluzioni da ristrutturare.

LAGO DI BRACCIANO

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di **Anguillara Sabazia** sono in diminuzione. Si muovono principalmente investitori che desiderano mettere a reddito l'immobile affittandolo come casa vacanza. I bilocali e i trilocali sono le tipologie immobiliari che vanno maggiormente mentre i tagli più grandi sono destinati soprattutto a prima casa. Per la casa vacanza si cerca la vista e la vicinanza al lago e ai servizi. Un bilocale come casa vacanza si affitta a 75-80 € a notte. Chi compra la prima casa ha un budget inferiore, anche perché ricorre al credito, e di conseguenza i valori si sono abbassati. La zona più ambita resta il centro storico, posizionato su un promontorio con vista. Nella parte bassa sul lungolago i prezzi per una casa con vista lago oscillano intorno a 3000 € al mq.

LAGO DI COMO

Sponda lecchese

In generale sulla sponda lecchese del lago di Como i prezzi delle case sono in leggero aumento anche se con comportamenti diversi tra i vari comuni: **Abbadia Lariana, Mandello del Lario, Bellano, Dervio, Lierna e Varenna**. Si segnala un leggero aumento sui piccoli tagli, monolocali e bilocali sempre molto ricercati ma poco presenti. Continuano gli acquisti da parte di stranieri residenti nell'Europa del Nord. Mandello del Lario è il comune che concentra la maggioranza dei servizi, chi aspira alla vista lago mira a **Bellano e Lierna**. Un usato, in buono stato, costa intorno a 2500 € al mq, il nuovo arriva a 4000 € al mq. **Varenna**, tra tutti i comuni, è quello che ha un mercato abbastanza di nicchia e con prezzi che toccano 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate con vista lago. Vanno avanti gli acquisti per investimento che si rivolgono a piccoli tagli dal valore inferiore a 150 mila € (in genere bilocali) da affittare durante la stagione estiva creando carenza di immobili in affitto per chi si trasferisce per motivi di lavoro.