

CASE VACANZA LAGHI ITALIANI ESTATE 2026

Tecnocasa: prezzi in crescita e domanda sempre più internazionale

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i prezzi delle case nelle località turistiche di lago sono aumentate dell'1,4%.

LAGO D'ISEO

I valori immobiliari sul lago di Iseo hanno messo a segno un incremento dell'1,9%.

Sulla sponda bergamasca (+1,9%) si segnala un buon andamento a **Predore** (+9,1%) e **Sarnico** (+6,3%), dove cresce la domanda da parte di acquirenti polacchi, interessati soprattutto alle nuove costruzioni. La loro elevata capacità di spesa ha spinto verso l'alto i prezzi del nuovo, arrivati fino a 5000 € al mq, con effetti anche sul mercato dell'usato. Spesso si tratta di famiglie e non è raro che più nuclei acquistino nello stesso complesso con l'obiettivo di creare una piccola comunità. Questo fenomeno in atto sta progressivamente avvicinando i prezzi del basso lago a quelli dell'alto lago, in particolare a quelli di **Iseo**.

I prezzi delle case restano stabili a **Riva di Solto e Lovere** dove negli ultimi anni si registra un aumento delle richieste d'acquisto da parte di stranieri, soprattutto dal Nord e dall'Est Europa: in particolare olandesi e polacchi, a cui si aggiungono anche israeliani. Gli acquirenti italiani arrivano principalmente dalle altre province lombarde. Qui compra spesso chi non riesce ad accedere alle località lacustri più costose. In media, il capitale investito in zona varia tra 150 e 200 mila € per bilocali o trilocali con vista. I terreni edificabili sono pochi e, di conseguenza, anche le nuove costruzioni: si concentrano soprattutto a **Riva di Solto** e hanno prezzi medi intorno a 3000 € al mq, con punte fino a 4000 € al mq per le soluzioni di lusso. Nel comune sono presenti numerosi residence degli anni '70 che, se in buono stato, si attestano mediamente tra 2000 e 2500 € al mq.

Anche a **Lovere** il mercato delle case vacanza è vivace, pur in presenza di acquisti destinati ad abitazione principale. Gli spazi edificabili sono limitati e per questo si scambiano soprattutto soluzioni usate. **Lovere**, inserito tra i borghi più belli d'Italia, è apprezzato per il centro storico medievale, molto ricercato dai potenziali acquirenti. Un immobile da ristrutturare si vende in genere intorno a 800–1000 € al mq, mentre una soluzione in buono stato si colloca mediamente sui 2000 € al mq. Sia a Lovere sia a Riva di Solto sono presenti investitori che acquistano piccoli tagli, con budget tra 30 e 70 mila €, per poi metterli a reddito tramite affitti brevi.

Sulla sponda bresciana i cui prezzi sono cresciuti dell'1,9%, si segnala un andamento più dinamico a **Iseo** i cui prezzi sono cresciuti del 4,1%: lo sviluppo è limitato e l'offerta riguarda quasi esclusivamente immobili usati: si trovano soluzioni usate a 2000 € al mq e ristrutturate a 3000 € al mq. Prosegue inoltre il ridimensionamento degli affitti turistici: a chi intende affittare con questa formula viene richiesto di abbinare anche un box o un posto auto di proprietà. Di conseguenza, molti investitori che stavano valutando un cambio d'uso in ottica turistico-ricettiva hanno rallentato. Chi rinuncia agli affitti brevi si orienta sempre più verso gli affitti transitori, con durate da sei mesi a un anno; per un bilocale si arriva a 700 € al mese. Gli acquirenti italiani provengono soprattutto dalle province di Brescia e Bergamo e acquistano spesso un bilocale da utilizzare nei fine settimana. Tra i punti di forza dell'area c'è anche la presenza di due uscite sull'A4, Rovato e Palazzolo. Chi non riesce ad accedere al mercato di Iseo si sposta nel vicino comune di **Provaglio di Iseo**, dove gli appartamenti in condomini costruiti tra il 1990 e il 2015 si scambiano intorno a 1800 € al mq, mentre il nuovo si colloca tra 2800 e 3000 € al mq.

LAGO DI GARDA

Mercato immobiliare positivo nelle cittadine che si affacciano sul lago di Garda che chiude con un aumento dei prezzi del 2,0%. La sponda veronese mette a segno un aumento dei valori del 4,0%.

Prezzi delle case in lieve crescita a **Torri del Benaco** (+1,4%), **Garda** (+3,0%) e **Bardolino** (+1,5%). I potenziali acquirenti si orientano su budget tra 300 e 400 mila € per trilocali in buone condizioni, preferibilmente con vista lago. Quest'ultima incide sui valori con un aumento di circa il 20%. **Torri del Benaco** resta la località più cara: il nuovo arriva fino a 8000 € al mq. In città sono in corso interventi di riqualificazione del Lido di **Torri del Benaco**, che prevedono la realizzazione di uno yacht club, il restyling del lungolago e un nuovo porto turistico con 80-90 posti barca. È stata inoltre completata la pista ciclopedonale con una passerella a sbalzo sull'acqua, destinata a collegare l'area dell'ex lido con il porto vecchio e il centro storico, fino a Punta San Vigilio (Garda). Questi interventi stanno alimentando l'interesse anche da parte degli appassionati di bike. A **Bardolino** i prezzi si attestano intorno a 3100 € al mq, con punte oltre 5000 € al mq per soluzioni nuove o ristrutturate con vista lago; quadro simile a Garda. Sono presenti anche ville costruite tra gli anni '60 e '80, che in genere richiedono interventi di ammodernamento: le quotazioni si collocano mediamente tra 950 mila e un milione e mezzo di euro. Le proprietà con caratteristiche particolari (ampi metri quadri, grandi giardini, piscina, posizione panoramica, ecc.) possono superare i 2 milioni di €. Si tratta di soluzioni molto richieste, ma l'offerta è limitata. Scenario diverso a **Torri del Benaco**, dove si trovano ville singole di nuova costruzione, quasi sempre dotate di piscina e vista lago, con prezzi richiesti oltre i 3.000.000 €. Ville meno recenti, ma comunque in posizioni panoramiche, si reperiscono generalmente tra 1.500.000 e 2.000.000 di €. Cresce infine l'attenzione per **San Zeno di Montagna**, sopra **Torri del Benaco**: negli ultimi anni l'area ha conosciuto un significativo sviluppo edilizio e il nuovo registra valori medi di 3000 € al mq. Le soluzioni usate costano 2000 € al mq. La zona attrae sia chi cerca l'abitazione principale sia chi punta alla casa vacanza, grazie alla posizione panoramica, alla tranquillità e alle opportunità di passeggiate ai piedi del Monte Baldo. Nel complesso si osserva un ritorno di interesse da parte di acquirenti tedeschi, che tuttavia non si è ancora tradotto in un aumento significativo delle compravendite. La maggioranza di chi acquista case vacanza arriva dalla provincia di Verona. Si nota un ridimensionamento del fenomeno degli affitti brevi e diversi immobili ad essi destinati sono stati messi in vendita.

Nella seconda parte del 2025 i prezzi delle case a **Peschiera del Garda** sono aumentati (+9,7%), trainati dalle numerose iniziative di nuova costruzione presenti sul territorio. Nell'area di **Porto Manfredi**, ad esempio, sono stati realizzati attici con vista lago venduti a 10-11 mila € al mq. Valori analoghi si sono registrati sul lungolago Mazzini. Questa tipologia di immobile attira sia acquirenti italiani sia molti stranieri, soprattutto provenienti dall'Europa dell'Est. Nel segmento non di pregio, invece, si contano numerosi acquirenti italiani in arrivo da Lombardia e Veneto, mentre si registra un calo della domanda dall'Emilia-Romagna. La richiesta si concentra su tagli piccoli con spazi esterni, come giardino o terrazzo. Un'abitazione usata in buono stato, in centro, si vende intorno a 4000 € al mq; sul nuovo si raggiungono 7.000-8.000 € al mq per soluzioni non di prestigio ma con vista lago. Il lungolago Mazzini e la zona dell'Ospedale si confermano tra le aree più richieste da chi cerca casa a Peschiera. Chi dispone di budget più contenuti si orienta verso San Benedetto di Lugana, dove un buon usato è valutato intorno a 3000-3200 € al mq. Nonostante non sia più possibile acquistare un bilocale sotto i 200 mila €, gli investitori continuano a puntare sui tagli piccoli e, sempre più spesso, sugli affitti transitori, abbandonando sempre più spesso la formula degli affitti brevi. I prezzi elevati raggiunti dalla cittadina stanno portando gli acquirenti di abitazione principale a spostarsi nei comuni limitrofi, meno turistici.

Nella seconda parte del 2025 i prezzi a **Lazise** risultano stabili, anche se si registrano tempi di vendita più lunghi e un divario più marcato tra i prezzi richiesti e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

La maggior parte delle compravendite è effettuata da acquirenti italiani e tedeschi che mettono a reddito l'immobile oppure lo utilizzano direttamente, con investimenti medi compresi tra 300 e 400 mila €. Anche altri stranieri, tra cui i polacchi, considerano l'Italia un Paese sicuro in cui investire. Per un bilocale del valore di 300 mila € si stimano ricavi lordi complessivi di 20–25 mila € sull'intera stagione turistica. Tengono i valori nelle zone di **Barum e Paiari**, dove un buon usato si scambia intorno a 3500-4000 € al mq, con punte di 5000 € al mq in presenza di vista lago; il nuovo a Barum arriva a 7000 € al mq. È stata inoltre ultimata la pista ciclo-pedonale che collega Lazise a Pacengo. Dall'inizio del 2026 si nota un rallentamento degli sviluppi edilizi.

Salgono i prezzi delle abitazioni ad **Affi** (+4,6%), **Cavaion Veronese** (+12,7%) e **Costermano** (+3,5%). In particolare, **Cavaion Veronese** registra un interesse in aumento da parte di chi è alla ricerca di una casa vacanza: il budget destinato a questo tipo di acquisto è cresciuto, arrivando anche a 250–280 mila euro. Nel complesso, si rileva uno spostamento della domanda verso l'entroterra, dove i valori risultano più accessibili e la posizione sopraelevata rispetto al lago garantisce viste panoramiche e maggiore tranquillità. In funzione della presenza o meno della vista lago, i prezzi variano indicativamente tra 2000 e 5000 € al mq. La tenuta dei valori in queste località è influenzata anche dalla limitata disponibilità di nuove costruzioni che, se dotate di vista lago, possono raggiungere 6000–7000 € al mq. A **Costermano**, invece, un'abitazione nuova si colloca mediamente tra 3000 e 3500 € al mq. Tra i punti di forza del comune si segnala la pista ciclabile che attraversa il centro abitato e costeggia i parchi, attrattiva per gli sportivi e per chi pratica ebike.

Si conferma inoltre l'interesse per **Caprino**, caratterizzato da un mercato prevalentemente residenziale: i valori più contenuti (circa 2.500 euro al mq per una soluzione usata) attirano anche acquirenti di seconde case con budget più ridotti. Chi ricerca una casa vacanza si orienta principalmente su un trilocale, preferibilmente al piano terra e con giardino. Risultano particolarmente apprezzate la vista lago e la presenza di uno spazio esterno; inoltre, è frequente la richiesta di un residence con piscina. Investitori locali acquistano con l'obiettivo di mettere a reddito l'immobile tramite affitti brevi, utilizzandolo personalmente nei periodi in cui rimane libero. Diminuiscono gli acquirenti tedeschi interessati all'acquisto di case vacanza in questi comuni.

I valori delle abitazioni a **Castelnuovo del Garda** hanno registrato un aumento del 7,9%. Il territorio di Castelnuovo si estende dall'entroterra fino alle rive del lago di Garda, il comune sta attraversando una fase di mercato particolarmente dinamica, sostenuta in particolare dalla presenza di nuove costruzioni proposte a prezzi ancora accessibili. Gli acquirenti di seconde case arrivano soprattutto dalla provincia di Verona e dal Trentino-Alto Adige anche se non mancano compratori stranieri. Nella località di Cavalcaselle, confinante con Peschiera del Garda, sono in realizzazione residence con piscina e giardino, con prezzi medi di 3000 € al mq e punte di 3500 € al mq per i tagli più piccoli. Un'altra frazione che ha registrato un buon andamento è Sandra, vicina a Lazise e alle terme di Colà. Anche qui si segnalano sviluppi di residence. In generale, nelle aree considerate, un immobile usato dei primi anni 2000 si acquista mediamente intorno a 2500 € al mq. Da segnalare la pista ciclabile che collega Castelnuovo con Lazise. C'è attesa per la nuova uscita autostradale di Castelnuovo del Garda sulla A4 Brescia–Padova, l'intervento mira a decongestionare il vicino casello di Peschiera e a migliorare la raggiungibilità dell'area, riducendo l'impatto dell'attuale traffico. Il completamento è previsto tra la fine del 2026 e la primavera 2027.

A **Brenzone** e **Malcesine** i prezzi sono entrati in una fase di stabilizzazione, seppure su livelli ancora elevati. Resta infatti forte l'interesse per l'acquisto di immobili nella zona, soprattutto da parte di persone provenienti da regioni lungo l'A22, principale arteria utilizzata per raggiungere i due comuni. Si conferma anche la componente di acquisto tedesca, sebbene ridimensionata e con una minore disponibilità di spesa rispetto al passato. Gli stranieri, in particolare, sono attratti dalle case medioevali in pietra tipiche dei borghi storici. Nel 2025 si è inoltre registrato un maggiore interesse

per l'acquisto di soluzioni indipendenti, anche se la maggior parte delle richieste continua a concentrarsi su bilocali e trilocali. In entrambi i comuni, i prezzi si attestano tra i 4000 e i 5000€ al mq; tali valori vengono superati per le soluzioni più prestigiose o per quelle in posizioni particolarmente panoramiche con vista lago. La zona sorge infatti ai piedi del Monte Baldo e si estende per una ventina di chilometri. Proseguono, infine, i lavori per la pista ciclabile che collegherà Malcesine a Torbole.

La sponda bresciana del Garda si registra un aumento dei prezzi delle case dello 0,9%.

A **Sirmione** i valori si mantengono stabili; permane tuttavia un atteggiamento di cautela da parte di acquirenti e venditori, riconducibile al disallineamento tra i valori richiesti e la capacità di spesa della domanda potenziale. In termini generali, la domanda si concentra su bilocali e trilocali con valori compresi tra 150 e 300 mila €. Si osserva inoltre un ridimensionamento dell'interesse da parte degli acquirenti provenienti dall'Est Europa e degli investitori orientati agli affitti brevi. La saturazione di questo comparto sta riportando numerosi immobili verso le locazioni tradizionali, nell'ambito delle quali un bilocale può essere locato a 700–750 euro al mese. Si rilevano, seppur in modo episodico, acquisti da parte di cittadini tedeschi, già proprietari di seconde case, interessati a immobili da destinare a reddito. **Colombare, Brema e Lugana** si confermano tra le aree maggiormente richieste, con quotazioni comprese tra 4000 e 6000 € al mq, in funzione dello stato di ristrutturazione dell'immobile e della presenza o meno della vista lago. I nuovi interventi edilizi, ricavati dall'esistente, registrano valori pari a 5000-6000 € al mq oltre la strada statale e fino a 10 mila € al mq in prossimità del porto. Quotazioni analoghe si rilevano nella Penisola di Sirmione per immobili con vista lago. In località Chiodi è prevista una nuova lottizzazione, con valori ipotizzati tra 2500 e 3000 € al mq.

A **Padenghe** i prezzi si mantengono invariati, a fronte di una disponibilità contenuta di immobili in vendita: in genere le cessioni si realizzano per un cambio di tipologia abitativa o per effetto del ricambio generazionale in atto. Si registra un crescente interesse per l'area collinare, dove sono in corso nuove costruzioni scambiate a prezzi medi di 4000 € al mq, che offrono soprattutto la possibilità di acquistare abitazioni con vista panoramica e spesso con vista lago. Il regolamento urbanistico comunale, che da anni prevede per le nuove costruzioni una metratura minima di 85 mq di S.L.P., ha orientato una parte significativa della domanda verso le soluzioni usate, in particolare da parte di chi ricerca tagli più contenuti da destinare a casa vacanza. L'offerta locale è composta prevalentemente da residence realizzati a partire dagli anni '90; le quotazioni più elevate riguardano le abitazioni in posizione fronte lago, dove mediamente l'usato si scambia a 5000 € al mq. Anche gli investitori interessati alla messa a reddito tramite affitti brevi mantengono un approccio prudente: il mercato risulta saturo e il fenomeno è in fase di ridimensionamento. A Padenghe, tuttavia, la domanda di abitazione principale resta dinamica e non è raro l'interesse per ville singole di prestigio, che possono raggiungere anche qualche milione di € qualora collocate in posizioni particolarmente favorevoli e privilegiate. La ricerca della prima casa da parte dei residenti, spesso, si sposta verso i comuni più interni, come **Soiano del Lago e Calvagese della Riviera** con la frazione di **Carzago**, dove l'offerta comprende bilocali e trilocali, oltre a soluzioni indipendenti, villette a schiera e bifamiliari a prezzi più accessibili.

Invariati i valori immobiliari a **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda**. La domanda di abitazioni ad uso vacanza è particolarmente sostenuta e il mercato evidenzia una crescente polarizzazione: si ricercano sia trilocali all'interno di residence con piscina, sia soluzioni indipendenti con giardino, con valori superiori a un milione di €. Gli interventi di nuova costruzione sono limitati e si concentrano prevalentemente su Manerba; in parte

riguardano case indipendenti che vengono scambiate a prezzi medi di 4000 € al mq. Gli acquirenti sono in prevalenza italiani, provenienti dalle province di Brescia, Bergamo e Milano, pur con una presenza significativa di stranieri residenti in Germania, Polonia e Austria. L'area con le quotazioni più elevate è a Moniga, in prossimità del porto, dove un fronte lago raggiunge 5000-6000 € al mq; i valori diminuiscono nella zona di Crociale (1800 € al mq). I potenziali acquirenti con budget più contenuti si orientano verso le aree collinari di **Polpenazze sul Garda** e **Puegnago sul Garda**, dove è possibile trovare appartamenti con vista panoramica sul lago, a prezzi medi intorno a 3500 € al mq. Si rileva, inoltre, un ridimensionamento della domanda da parte degli investitori, che non sempre riescono a reperire unità di piccolo taglio, anche perché numerosi proprietari le stanno destinando a B&B e casa vacanza. Il capitale in media destinato all'investimento si colloca tra 200-300 mila €.

Salgono dell'1,8% i prezzi di **Desenzano del Garda**, trascinati in modo particolare dall'area di **Rivoltella** dove la limitata disponibilità di immobili sul mercato rallenta anche la domanda di sostituzione per cambi abitativi migliorativi. La clientela interessata alla casa vacanza dispone in genere di un budget inferiore a 300 mila € e orienta la scelta su bilocali e trilocali, preferibilmente dotati di spazi esterni e, ove possibile, di vista lago. Si registra un incremento degli acquisti da parte di acquirenti polacchi, a fronte di una riduzione della domanda tedesca; gli acquirenti russi restano invece concentrati sul segmento di pregio, con operazioni intorno a un milione di €, spesso su immobili di nuova costruzione. La domanda nazionale proviene prevalentemente da Lombardia, Emilia-Romagna e Trentino. Gli acquisti a scopo di investimento e messa a reddito si collocano in prevalenza sotto i 300 mila €. A **Rivoltella**, la maggior parte del patrimonio residenziale è stata realizzata dagli anni '90 a oggi; le quotazioni dell'usato si attestano mediamente tra 3000 e 4000 € al mq. Sono inoltre presenti diversi interventi di nuova edificazione, con valori fino a 8000 € al mq per immobili fronte lago e in posizione centrale, a fronte di una media di 5000-6000 € al mq.

Sono in aumento i valori delle case a **Gardone Riviera** (+11,7% nella seconda parte del 2025). Anche se prevalgono le compravendite di abitazione principale si segnala una discreta componente di acquisti di casa vacanza alimentata in modo particolare da acquirenti che arrivano dall'Europa dell'Est. Il mercato immobiliare è costituito da abitazioni costruite tra gli anni '70 e gli anni '80 oltre ad un centro storico d'epoca. L'attrattività turistica di Gardone potrebbe aumentare in seguito al recupero del Grand Hotel Gardone: l'attuale quattro stelle diventerà un cinque stelle lusso e riaprirà, primo in Italia, sotto l'insegna LXR Hotels & Resorts, il brand di alta gamma della galassia Hilton. Si segnala sul segmento dell'abitazione principale una domanda orientata verso soluzioni indipendenti e una ricerca di terreni da parte di fondi esteri ed investitori italiani che vogliono costruire. Il nuovo costa intorno a 5000 € al mq, una soluzione usata va da 4000 a 4200 € al mq. Più turistico il mercato immobiliare di **Toscolano Maderno**: residenti a Milano e persone provenienti dall'Est Europa acquistano la casa vacanza. Il budget mediamente non supera i 300 mila € ma ci sono casi in cui si arriva anche al milione di €. La parte più ambita è quella bassa, non lontana dalla Statale dove i prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Poche le nuove costruzioni scambiate a 3000 € al mq. Chi desiderasse soluzioni indipendenti può optare per le soluzioni Padre Marcolini villette a schiera in edilizia popolare che nel tempo hanno acquisito valore: una soluzione da ristrutturare di 100-150 mq può costare intorno a 160-170 mila € se da ristrutturare e può arrivare a 300 mila € se già ristrutturata.

A **Salò** i prezzi si mantengono stabili; tuttavia, la realizzazione di nuove costruzioni di pregio potrebbe riflettersi anche sulle quotazioni dell'usato. Nelle posizioni fronte lago, il nuovo di fascia alta può raggiungere i 12-13 mila € al mq, a fronte di una media di 7000-8000 € al mq per l'usato in buono stato. Le quotazioni scendono a 4000-4500 € al mq in presenza di vista lago e a 2500-3000 € al mq quando la vista è assente. L'acquisto di seconde case a Salò coinvolge sia investitori, interessati a mettere l'immobile a reddito, sia utilizzatori finali. Questi ultimi sono prevalentemente italiani,

provenienti da diverse regioni, e si orientano soprattutto su trilocali con spazio esterno. Le aree più richieste sono il lungolago e le zone con una buona vista. Tra le vie più apprezzate figurano via Cure del Lino per l'esclusività, via Mortari, via Castello, via Bertanza e via della Rocchetta per la vista lago e la vicinanza al centro, nonché piazza Vittorio Emanuele II e piazza Leonardo da Vinci per la prossimità al centro e il rapporto qualità-prezzo. La disponibilità di box o posto auto rappresenta un requisito rilevante e, per questo motivo, il centro storico viene spesso escluso dalle valutazioni. Gli investitori, invece, ricercano prevalentemente bilocali tra 200 e 250 mila € da destinare alla locazione, spesso tramite affitti brevi. A giugno, per un bilocale con piscina, la spesa media è intorno a 700 € a settimana; a luglio si arriva a 800 €, mentre ad agosto si toccano i 1000 € a settimana. Un bilocale in buono stato si acquista intorno a 200 mila € e può essere locato per l'intera stagione a circa 10 mila €. Proseguono i lavori nell'ex area Tavina, dove è in corso un intervento di bonifica: l'area ospiterà un albergo a cinque stelle e centinaia di appartamenti.

Il mercato delle case vacanza nei comuni di **Tremosine e Gargnano** è trainato prevalentemente da acquirenti stranieri. Nella seconda parte del 2025, i prezzi risultano stabili: 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare o più distanti dal lago e 3500-4000 € al mq per quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Si conferma l'incremento delle compravendite da parte di acquirenti polacchi, con budget variabili da 150-200 mila € fino a 400-500 mila €. Si rileva inoltre l'interesse di acquirenti indiani, residenti in provincia di Brescia, che acquistano una casa vacanza nella zona. La domanda si concentra in particolare su trilocali con vista lago; non mancano infine richieste per soluzioni indipendenti con valore superiore al milione di €. Gli acquirenti italiani risultano in minoranza: acquistano anche a fini di investimento e provengono principalmente dalla Lombardia e dal Veneto. Tremosine, non lontano da Campione del Garda, è nota anche per il kitesurf.

La sponda trentina del lago di Garda registra prezzi stabili.

A **Riva del Garda** i prezzi sono invariati, sostenuti da una domanda costante di seconde case. La componente di acquirenti tedeschi è tuttora presente, sebbene più contenuta rispetto al passato. L'offerta resta inferiore alla domanda: dopo il picco di acquisti post-Covid, oggi mettono in vendita soprattutto i proprietari che hanno una reale necessità. In questo contesto, le quotazioni dell'usato si attestano intorno a 3000 € al mq, con punte fino a 5000 € al mq per soluzioni di particolare pregio con vista lago. Una parte rilevante della domanda si orienta verso la fascia più accessibile, nelle immediate vicinanze del centro storico. Le nuove costruzioni raggiungono valori intorno a 6000 € al mq. La cittadina continua ad attrarre flussi turistici anche grazie alle numerose attività sportive praticabili in zona, tra cui vela, e-bike e ciclismo. Per l'acquisto di una casa vacanza, il budget medio si colloca tra 300 e 400 mila €. La domanda si concentra su appartamenti con almeno due camere da letto, preferibilmente in area centrale o semicentrale, dotati di terrazzo o altri spazi esterni, con un budget compreso tra 300 e 400 mila €. Si ridimensiona il fenomeno degli affitti brevi, mentre si consolida il ricorso al canone concordato, che consente di locare i bilocali a 600-700 € al mese. Restano fermi i lavori per la ciclopeditonale sull'ex sedime della statale 45 bis, mentre è in fase di ultimazione la pavimentazione del ponte ciclopeditonale.

LAGO DI IDRO

Le abitazioni sul lago di **Idro** suscitano interesse soprattutto tra residenti in Olanda e nell'area di Brescia. I prezzi in prima fascia lago si attestano intorno a 1600-1800 € al mq, per poi scendere a 1300-1500 € al mq nelle soluzioni più distanti. Sono particolarmente apprezzate la vista lago e le abitazioni indipendenti con giardino. La località attira molti turisti stranieri, in prevalenza da Olanda

e Germania, che qui trovano maggiore tranquillità rispetto al lago di Garda e, soprattutto, prezzi più accessibili. Inoltre, oltre al lago, la zona offre anche la possibilità di vivere la montagna. In fase di acquisto, gli stranieri prediligono soluzioni immerse nel verde, mentre gli italiani comprano quasi esclusivamente per investimento.

LAGO DI COMO

Crescono dell'1,4% le quotazioni delle case sul lago di Como, con un incremento dell'1,9% sulla sponda comasca e dell'1% su quella lecchese.

Non si registrano variazioni di prezzo nell'area dei **Borghi e del Centro** di Como. Il mercato delle case vacanza continua a essere trainato da acquirenti provenienti da altre province lombarde, mentre risulta in diminuzione la componente estera. La domanda si concentra prevalentemente su bilocali e trilocali, con investimenti medi nell'ordine di 240-250 mila €. Nell'ultimo periodo si rileva un'elevata presenza di B&B sul mercato e alcuni proprietari stanno rientrando verso locazioni con contratti transitori o a lungo termine. Le ricerche di chi intende acquistare una casa vacanza si focalizzano soprattutto sugli immobili all'interno della **Città Murata**. Per le tipologie signorili in buono stato i valori si attestano intorno a 4000 € al mq, con punte di 6000-7000 € al mq per le unità affacciate sul fronte lago. Si segnala inoltre la crescente attrattività del **quartiere di Caserme**, interessato da rilevanti interventi di nuova costruzione, con quotazioni di circa 4000 € al mq.

Sulle sponde del lago di Lecco i prezzi delle case hanno avuto un aumento dell'1,0%. **Mandello del Lario, Bellano, Lierna e Varenna** si confermano località particolarmente richieste da chi è interessato all'acquisto di una seconda casa. La domanda proviene prevalentemente da acquirenti italiani, soprattutto lombardi, e da clientela estera del Nord Europa. Quest'ultima orienta frequentemente la scelta verso immobili panoramici con vista lago, preferibilmente dotati di balcone o terrazzo. Mandello del Lario è il comune con la maggiore dotazione di servizi, mentre chi privilegia la vista lago tende a orientarsi su Bellano e Lierna. In entrambi i comuni, un immobile usato in buone condizioni si acquista indicativamente intorno a 2500 € al mq; i tagli di nuova costruzione di dimensioni contenute possono raggiungere 4000 € al mq, soprattutto per le soluzioni fronte lago. Quotazioni in linea si registrano anche a Mandello del Lario. Varenna presenta invece un mercato più di nicchia: per unità ristrutturate con vista lago si possono raggiungere anche 5000 € al mq. Valori più contenuti, infine, si osservano a Perledo, località meno agevole da raggiungere, dove l'usato si colloca intorno a 1200 € al mq. A Mandello del Lario è prevista la realizzazione di un complesso termale QC Terme. Resta inoltre attiva la componente di acquisto a fini di investimento, concentrata su tagli piccoli con budget inferiore a 150.000 € (prevalentemente bilocali), destinati alla locazione durante la stagione estiva.

LAGO DI VIVERONE

Sono stabili i valori a Viverone nella seconda parte del 2025. Il mercato delle seconde case in questa località è caratterizzato da una domanda composta principalmente da acquirenti piemontesi, in particolare torinesi, e da una componente straniera proveniente da Belgio, Olanda, Svizzera e Francia. Questi ultimi ricercano prevalentemente ville unifamiliari con valori indicativi nell'ordine di 200-250 mila €. In generale, gli investimenti medi risultano inferiori a 50 mila € per l'acquisto di case indipendenti o appartamenti inseriti in contesti indipendenti. La presenza di uno spazio esterno è un requisito imprescindibile, preferibilmente con vista lago. L'offerta comprende case di corte risalenti al 1800, concentrate soprattutto nel centro storico, oltre a immobili singoli e semindipendenti realizzati a partire dagli anni '60. Gli interventi di nuova edificazione sono limitati; tra i più recenti si

segnalano quelli a Cavaglià, con valori pari a 2500 € al mq, acquistati prevalentemente come prima casa. Per l'utilizzo turistico risultano particolarmente richieste le abitazioni in collina con vista lago (prezzi medi intorno a 200-250 mila €) e l'area del lungolago meridionale, dove l'offerta è costituita soprattutto da ville unifamiliari, talvolta con accesso diretto allo specchio d'acqua. Per le soluzioni indipendenti i valori non superano, in linea generale, i 400 mila €. Le abitazioni storiche del centro, spesso da ristrutturare, possono avere quotazioni intorno a 400-500 € al mq, ma presentano una domanda contenuta a causa degli elevati costi di ristrutturazione. Le attività commerciali si concentrano prevalentemente lungo il lungolago.

LAGO DI BRACCIANO

Sul lago di Bracciano i valori delle case sono in calo del 3,2% e tra i comuni che confermano il trend c'è **Anguillara Sabazia** (-2,8%) dove si segnala un ribasso dei valori nelle zone più periferiche, anche in seguito a una riduzione della domanda da parte di acquirenti romani. Agli immobili medioevali del centro storico si interessano in modo particolare gli investitori che poi mettono a reddito sia con affitti transitori sia turistici da cui possono ottenere 80-100 € a notte. Si contano anche operazioni di frazionamento. Un immobile ristrutturato costa intorno a 2800-2900 € al mq. Sul lungolago prevalgono le ville singole che hanno prezzi medi di 1300 € al mq se da ristrutturare e 3000 € al mq se già ristrutturate. Si segnala una forte ricerca di case green ma poco nuovo in corso.