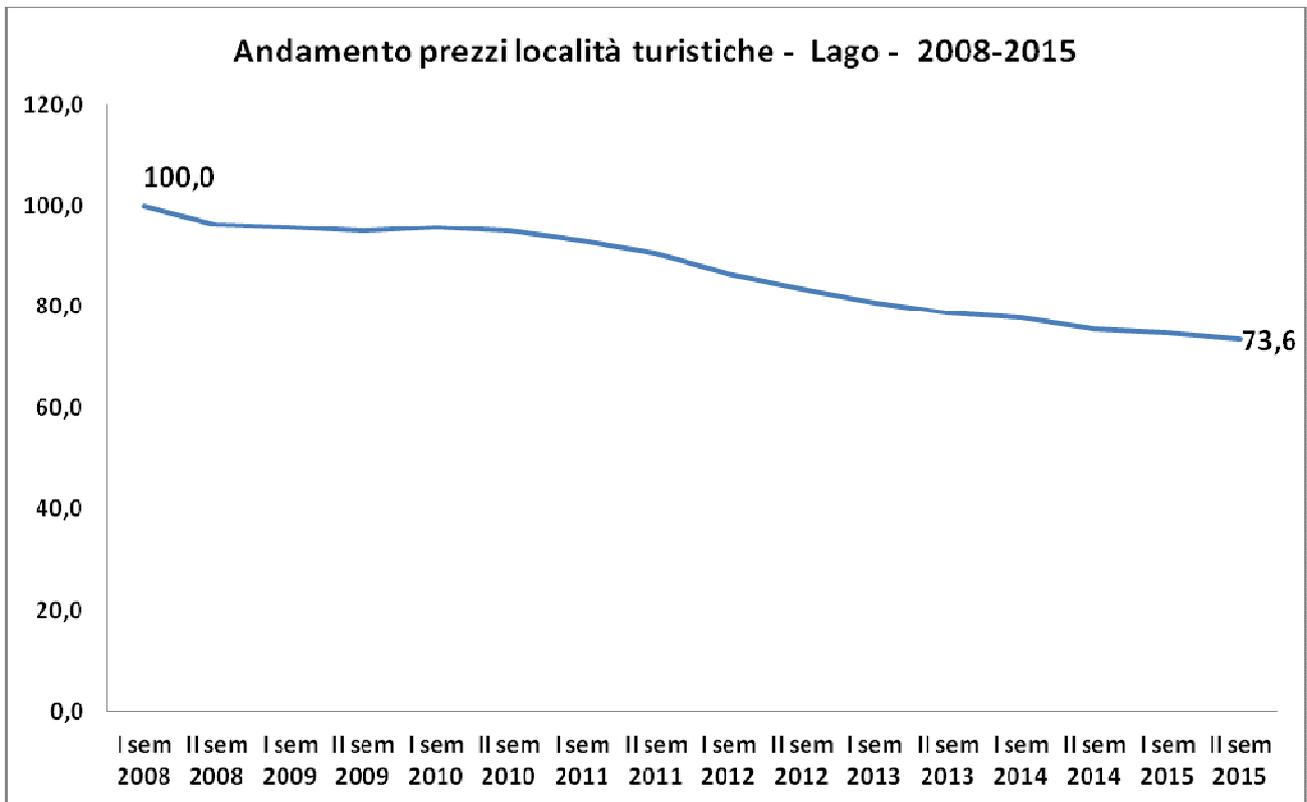


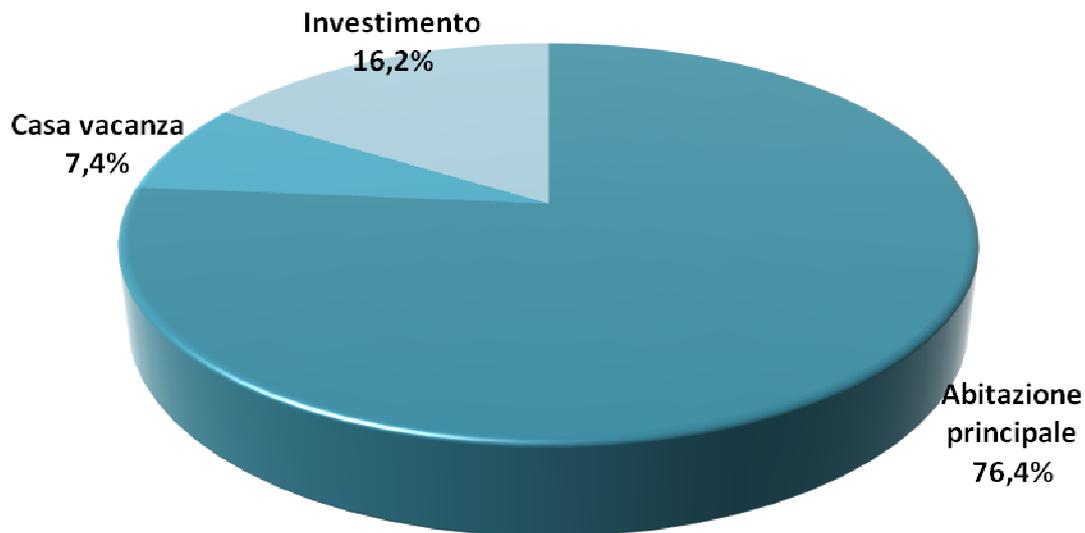
MERCATO IMMOBILI TURISTICI

SPECIALE LAGO ESTATE

Nella seconda parte del 2015 i valori delle quotazioni nelle principali località di lago sono in diminuzione dell'1,7%. Il ritrovato desiderio di acquistare casa si è nuovamente acceso tra gli italiani e ha riguardato anche la casa vacanza. I dati relativi alle compravendite effettuate tramite la consulenza delle agenzie Tecnocasa e Tecnorete ci dicono, infatti, che la percentuale di chi acquista la casa vacanza è in aumento rispetto ad un anno fa. L'immobile si acquista non più solo per viverlo, ma anche come forma di investimento. Le tipologie maggiormente richieste sono il trilocale (43,0%) ed il bilocale (34,9%). Chi cerca la casa al lago quasi sempre apprezza uno spazio esterno (balcone, terrazzo oppure un giardino) e possibilmente la vista panoramica. Il fronte lago, che rappresenta il top della richiesta, si scontra con una bassa offerta e con la capacità di spesa dei potenziali acquirenti. Molto apprezzata la presenza di servizi in zona. Il ribasso delle quotazioni immobiliari è stato più importante sul lago di Iseo (-4,5%), a seguire il lago di Como (-2,2%) ed infine il lago di Bolsena (-1,2%). Dal 2008 ad oggi le località di lago hanno perso il 26,4%.

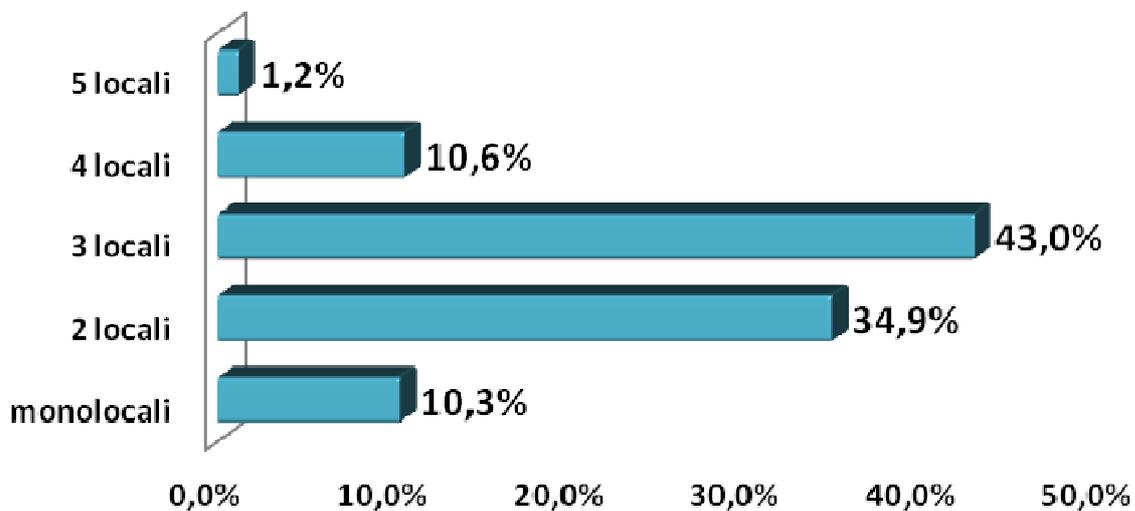


Motivo acquisto - Italia II sem 2015



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Casa vacanza/tipologie compravendute Italia II sem 2015



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LAGO DI BOLSENA

In diminuzione i valori immobiliari a **Montefiascone** nella seconda parte del 2015, mentre sono stabili a Marta e Capodimonte. La domanda di casa vacanza non è molto elevata e chi decide di comprare in questi comuni ha un budget piuttosto ristretto, che si aggira intorno a 30-40 mila €. In aumento la domanda di acquisto per abitazioni da destinare a prima casa, sia da parte dei residenti sia di persone provenienti da altre realtà (prevalentemente dalla città). Sul segmento delle seconde case si cercano prevalentemente bilocali in buono stato e possibilmente con uno spazio esterno; molto richiesti a tal fine gli immobili da locare. Le zone preferite a Montefiascone sono quelle servite e a ridosso del centro storico, ed esattamente Le Mosse e Le Grazie. Il centro storico è meno richiesto perché, negli ultimi tempi, ha subito un processo di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

desertificazione commerciale. Qui i valori di una tipologia usata si aggirano intorno a 600- 700€ al mq. Piace la zona delle Grazie, residenziale e a ridosso del paese e quindi molto ben servita, dove i prezzi medi per una abitazione singola di nuova costruzione si aggirano sui 1700-1800 € al mq. Più dinamico il mercato a Capodimonte e Marta, paesi che hanno il vantaggio di affacciare direttamente sul lago e di essere dotati di spiagge attrezzate e servizi turistici. Le quotazioni sono infatti più elevate e si aggirano intorno a 1000 € al mq per Capodimonte e 700 € al mq a Marta. In questi due paesi, per le caratteristiche sopra dette, la locazione turistica è diffusa e i canoni per i mesi estivi variano da 600 € a 1000 € mensili, in base al periodo e alla tipologia di abitazione.

LAGO D'ISEO

Ad **Iseo e Provaglio di Iseo** la domanda arriva soprattutto da persone residenti in Lombardia, che sono alla ricerca di trilocali sui cui investire da 130 a un massimo di 200 mila €. Il centro di Iseo è la zona maggiormente apprezzata, soprattutto dagli acquirenti più avanti con l'età che possono accedere ai servizi con facilità. Le quotazioni medie sono di 1500 € al mq con punte di 2000 € al mq. Il Centro Storico è sorto tra l'800 e il '900 e molte delle palazzine storiche sono state ristrutturare e riqualificate (non di rado in classe "A"). Tutta la fascia del lago ospita grandi ville di prestigio che possono superare abbondantemente anche il milione di euro. Apprezzata la zona di via Carlo Bonardi che dal centro della città sale fino alla montagna: ci sono condomini costruiti negli anni '70 ma anche villette a schiera degli anni '80 e '90, i cui valori sono compresi tra 1500 e 2000 € al mq. A volte si cerca anche nelle zone periferiche quando il budget è più contenuto. Qui si possono acquistare ville e villette a schiera costruite tra gli anni '80 e gli anni '90. Chi dispone di un budget inferiore si può orientare verso le abitazioni presenti a Provaglio di Iseo, zona più tranquilla dove per un buon usato si possono spendere valori medi di 1200-1500 € al mq. Anche in questo caso la zona preferita è quella che sorge non lontano dal centro della città.

Nella seconda parte del 2015 a **Sarnico** si registrano richieste di casa vacanza sul lago da parte di acquirenti che provengono dalle province di Bergamo, Brescia e Milano e che sono interessati all'acquisto di bilocali o trilocali su cui investire non più di 100 mila € e da utilizzare durante il week end e nei periodi estivi. Sono in aumento le richieste da parte di stranieri provenienti dal Nord Europa che tendono ad utilizzare l'abitazione durante i periodi estivi. In aumento la domanda di prima casa da parte di persone residenti nei paesi limitrofi che possono acquistare abitazioni vista lago a prezzi più vantaggiosi. La seconda casa si compra a Sarnico o a Predore, anche se la prima è preferita dal momento che è più servita e con attività commerciali aperte per tutto l'anno. Per restare nei limiti del budget destinato alla seconda casa i potenziali acquirenti si indirizzano prevalentemente verso le abitazioni situate a ridosso del centro storico, che risalgono agli anni '70 -'80 ed hanno valori medi di 2300 € al mq. Si registrano quotazioni di 2500-2700 € al mq per le soluzioni più recenti costruite tra il 2006 ed il 2008. Le abitazioni da ristrutturare si attestano a 1500 € al mq. Essendoci poche aree ancora edificabili le nuove costruzioni in classe "A" si vendono a prezzi superiori a 3000 € al mq anche se, in questo momento, è difficile collocarle sul mercato. Chi desiderasse soluzioni indipendenti e ville singole di prestigio si può orientare verso la zona collinare di "Poggio Fiorito".

LAGO DI GARDA

Le località turistiche del **lago di Garda** hanno registrato una contrazione dei valori dell'1,6%. Sulla sponda bresciana i valori sono diminuiti dell'1,4%, su quella trentina dell'1,6% e quella veronese dell'1,9%.

SPONDA BRESCIANA

Nella seconda parte del 2015 i valori immobiliari di **Desenzano del Garda** sono stabili. La domanda arriva da persone residenti in Lombardia e nel Veneto, ma esiste anche una buona domanda da parte di stranieri che hanno interessi economici in Italia e che quindi possono utilizzare l'abitazione. Rispetto ad un anno fa sono in aumento gli acquisti realizzati da investitori con la finalità di mettere a reddito l'immobile o di utilizzarlo durante tutto l'anno. Infatti la presenza di servizi rende Desenzano una cittadina frequentata tutto l'anno. Le turbolenze sui mercati finanziari degli ultimi mesi stanno spostando i capitali sull'abitativo; si investono cifre di 100-200 mila €. La domanda si orienta su bilocali e trilocali e quasi sempre si prediligono le zone

centrali o comode al centro perché servite. Si prediligono il centro storico, il lungolago attiguo al centro e che va verso Padenghe (dove le quotazioni sono di circa 1800 € al mq) e il lungolago “Spiaggia D’oro”, che arriva fino al centro storico di Rivoltella (1800 € al mq). Nel centro storico, per immobili d’epoca si registrano valori massimi di 4000 € al mq per le soluzioni in ottimo stato e prezzi medi dell’usato di 2100 € al mq. Per le soluzioni di prestigio e fronte lago si raggiungono valori top di 6000 € al mq. Nella periferia di Rivoltella sorge la zona Pigna, con case di cooperative e in edilizia popolare che hanno valori medi di 1800-2000 € al mq.

A **Moniga e Padenghe** le quotazioni più accessibili hanno stimolato la domanda di casa vacanza che arriva soprattutto da piccoli investitori, imprenditori ed artigiani residenti nelle province di Brescia, Bergamo, Milano e nella Brianza. Acquistano anche coloro che non riescono ad accedere al mercato di Desenzano del Garda, decisamente più costoso. Si orientano in particolare su piccoli tagli, bilocali e trilocali, sui cui investire non più di 200 mila €. Ritornano ad acquistare, anche se immobili di minor pregio, tedeschi, austriaci e persone del Nord Europa in genere. Si ricercano bilocali e trilocali possibilmente con vista lago, piscina ed inseriti in piccoli contesti condominiali. Lo sviluppo del nuovo si concentra soprattutto al di fuori del centro storico e interessa per lo più chi è in cerca della prima casa. Nei comuni di Padenghe e di Moniga, sul fronte lago, si concentrano soprattutto ville ed appartamenti che possono arrivare a 3500 – 4000€ al mq. La ricerca della seconda casa si indirizza soprattutto nelle aree a ridosso dei centri storici, ma comunque non distanti dal lago, dove ci sono costruzioni risalenti agli anni ’80-’90 e valutate intorno a 1800–2000 € al mq, se inserite in contesti con piscina ed in buone condizioni.

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni di **Sirmione** sono in diminuzione (-6,2%). Negli ultimi tempi in seguito alle turbolenze che hanno interessato i mercati finanziari si registra un ritorno all’investimento immobiliare di piccoli tagli da affittare annualmente o solo per brevi periodi. Gli acquirenti di seconda casa arrivano dal Veneto, dall’Emilia Romagna e in parte da alcune province della Lombardia. Si registra anche la presenza di acquirenti tedeschi.

La maggioranza delle transazioni riguarda le località di Lugana e di Colombare, che piacciono perché sono dotate di spiagge attrezzate, ristoranti e altri servizi. Entrambe offrono immobili in residence costruiti tra gli anni ’60 e gli anni ’80 che hanno quotazioni medie di 2000 € al mq (buon usato). A Lugana, migliorata con interventi di riqualificazione sul centro storico, sono in corso di realizzazione dei residence in classe B con piscina e strutture sportive. In entrambe le zone non c’è offerta di case con vista lago. Nel centro storico di Sirmione, dove sorge il Castello, l’offerta immobiliare è molto ristretta così come nella zona della Penisola, dove sul ristrutturato si toccano punte di 4000 € al mq. Chi volesse delle soluzioni indipendenti può optare per la zona di Brema dove alcuni immobili superano il milione di €. La presenza delle Terme a Sirmione influenza leggermente il mercato delle locazioni, dal momento che si riscontrano affitti dalla durata di 10 gg per coloro che effettuano le cure termali. Sul mercato degli affitti turistici, per un bilocale di quattro posti letto, si registrano i seguenti valori: 1200 € al mese a Giugno, 1500 a Luglio, 1800 ad Agosto. A cercare in affitto sia italiani sia stranieri.

Nel secondo semestre del 2015 le quotazioni delle abitazioni a **Salò** hanno registrato una lieve contrazione (-3,1%). A cercare la casa vacanza a Salò e nella vicina cittadina di San Felice del Benaco sono stati prevalentemente italiani residenti in Lombardia ed una minima parte di tedeschi. Si sono ricercati prevalentemente bilocali e trilocali che non superassero rispettivamente 140 mila € e 200 mila € e destinati o ad essere utilizzati oppure ad essere messi a reddito. La domanda si orienta in generale verso abitazioni con piscina, vista lago e posizionate in zone comode ai principali servizi. Nel centro storico di Salò ci sono immobili d’epoca o recenti ristrutturazioni con prezzi medi tra i 2500-3000 € al mq. A ridosso del centro storico si trova un’area sorta tra il 2005 ed il 2010 e costituita da residence con piscina con valori medi di 2300 € al mq. Chi ha un budget più ristretto si può orientare verso le soluzioni situate nella zona collinare di Villanuova sul Clisi, paese dai prezzi più bassi dove ci sono abitazioni con vista lago a 1400-1500 € al mq. Nel comune di San Felice del Benaco prevalgono le transazioni che hanno per oggetto la seconda casa. Il suo centro storico sorge all’interno, a 1 chilometro dal lago e le abitazioni si compravendono a prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Negli ultimi anni è in aumento la locazione settimanale ad uso turistico, formula sempre

più apprezzata da chi cerca un immobile per investimento. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono intorno a 400-500 € a settimana.

SPONDA TRENTINA

A **Riva del Garda** il segmento della seconda casa vede protagonisti acquirenti che arrivano da Emilia Romagna, Veneto e Lombardia. La domanda si orienta su piccoli tagli, bilocali, posizionati in centro storico oppure nella zona di Restel de Fer che, negli ultimi tempi, si è dotata anche di un importante centro commerciale. Mettono in conto budget di 150-160 mila € per una tipologia usata oppure di 200 mila € per il nuovo. Piacciono gli immobili situati nel centro storico, sorto in epoca medioevale. Alcune tipologie sono anche vincolate dalle Belle Arti. Chi cerca casa nel centro storico mira soprattutto alla posizione e rinuncia alla presenza di balconi o di box a favore di determinate caratteristiche architettoniche. Per un bilocale di 45-50 mq si spendono intorno a 150 mila €. Chi desidera abitazioni dotate di box e di balconi si orienta su soluzioni ubicate a ridosso del centro storico, tra cui Restel de Fer che ha visto il suo sviluppo edilizio tra la fine degli anni '90 ed i primi anni 2000. Le soluzioni usate costano mediamente intorno a 2400 € al mq, mentre le nuove toccano 2600 € al mq. Da segnalare un ritorno all'acquisto della prima casa indirizzata sempre più verso soluzioni dal taglio molto più ampio (oltre i 100 mq).

SPONDA VERONESE

A **Bardolino, Torri del Benaco e Garda** nella seconda parte del 2015 i valori immobiliari tendono ormai alla stabilizzazione.

Si conferma la tendenza, già iniziata l'anno scorso, che vede un ritorno di acquirenti tedeschi. La domanda italiana arriva soprattutto dalla città e dalla provincia di Verona, mentre sono in calo gli acquisti dal modenese e dal mantovano (i mantovani preferiscono ultimamente la zona di Lazise e di Peschiera del Garda dove si trova maggiore offerta di nuove costruzioni). Gli acquirenti italiani si orientano principalmente su piccoli trilocali, possibilmente con terrazzo o piscina, mentre gli stranieri prediligono le soluzioni indipendenti e semindipendenti. Il budget di chi acquista in queste zone va da 220 a 260 mila €.

A **Bardolino** (-1,1% il ribasso dei prezzi) piacciono le zone semicentrali a ridosso del centro storico perché meno caotiche e con facilità di parcheggio. Le tipologie in buono stato hanno prezzi medi di 2500 € al mq. Nelle zone centrali si trovano delle abitazioni fronte lago che possono superare anche i 3500 € al mq. In posizione panoramica, a circa 1-2 km dal lago, sorge la zona di Monte Felice, in particolare il "Villaggio Bellavista", dove ci sono villette indipendenti con giardino valutate tra 450 e 500 mila €.

Molto simile il mercato di **Garda** (con prezzi in ribasso del-1,1%), dove il centro storico è stato sottoposto negli ultimi anni ad interventi di restyling. Anche qui si apprezzano le zone semicentrali che hanno prezzi medi di 2400 € al mq, mentre in centro le quotazioni sono di 2500-2900 € al mq con punte di 3400 € al mq per il signorile con bella vista lago. L'anno scorso è stata aperta la "Baia delle Sirene", una nuova spiaggia.

Torri del Benaco, le cui quotazioni sono rimaste stabili, è l'altra località apprezzata soprattutto nella parte più panoramica da cui si può ammirare il lago. Il centro storico piace per la tranquillità e qui per immobili d'epoca prestigiosi si possono toccare punte di 3500 € al mq. Valori simili anche le abitazioni che sorgono su strada per Albisano, dove si concentrano molte soluzioni di prestigio con piscina. In generale, per l'usato in buono stato con vista lago si spendono intorno a 3000 – 3500 € al mq. Se si aggiungono caratteristiche particolarmente prestigiose si può arrivare anche a 4000 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda da parte di italiani e stranieri: per l'intera stagione estiva si spende intorno a 4000 €. Per un bilocale a giugno si spende intorno a 800 € al mese, a luglio 1500, ad agosto 1800 € al mese.

I valori immobiliari delle abitazioni di **Brenzone e Malcesine** sono rimasti stabili. L'offerta di nuove costruzioni è molto bassa perché manca un piano di sviluppo urbanistico, per cui la maggioranza delle compravendite interessa soprattutto le abitazioni usate e da destinare alla seconda casa. Gli acquirenti sono tedeschi (oltre il 10%), ma soprattutto italiani che arrivano dalla provincia di Verona e dal Trentino-

Alto Adige. La domanda si orienta su bilocali e trilocali e, in parte, su case indipendenti. Sono sempre apprezzate le zone centrali, vicine al centro del paese, ma chi ricerca la seconda casa predilige la vista panoramica che si può ottenere decentrandosi verso il Monte Baldo.

Malcesine è il comune che piace maggiormente, sia perché è la località più grande sia perché in inverno è possibile sciare avendo la vista sul lago di Garda. I turisti generalmente preferiscono le zone più esterne, tra cui Campagnola (a nord) e Val di Sogno (a sud): la prima piace soprattutto ai turisti sportivi che amano praticare vela o windsurf, la seconda è invece molto panoramica. Le abitazioni risalgono agli anni '70 e hanno prezzi medi di 2900 € al mq se usate ed in buone condizioni, 3400 € al mq se ristrutturate.

Anche **Brenzono** presenta quotazioni sostanzialmente simili alle precedenti. Nella frazione di Assenza ci sono residence con piscina realizzati tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000 che spesso dispongono della vista sul lago. Un'altra zona molto apprezzata è Castelletto, dove sono presenti grandi ville indipendenti degli anni '70-'80, di 150-200 mq e con ampio giardino annesso.

Da segnalare che a breve dovrebbe essere presentato un piano per lo sviluppo di una pista ciclopedonale che collega le principali località dell'Alto Garda.

Prezzi stabili a **Lazise**. La domanda è in aumento e molti, spaventati dalle turbolenze dei mercati finanziari degli ultimi mesi, hanno pensato di investire nel mattone. In questo caso l'abitazione è utilizzata sia come casa vacanza e sia per essere messa a reddito. Si segnalano anche maggiori compravendite da parte di stranieri, tedeschi ed austriaci in particolare, che hanno budget compresi tra 200 e 400 mila €. Gli italiani arrivano da Verona e provincia, Mantova, Reggio Emilia e Trentino Alto Adige ed investono capitali più contenuti (quasi sempre sotto i 200 mila €). La tipologia più richiesta è il trilocale, tuttavia negli ultimi tempi hanno ripreso piede le richieste di bilocali, soprattutto se acquistati per uso investimento. In quest'ultimo caso si cercano appartamenti facilmente affittabili, vicino al lago. Le località preferite sono quelle che sorgono nei pressi del centro della città. Tra queste ci sono Barum, Casara e Zappo che hanno il vantaggio di offrire anche soluzioni in residence. La località Barum offre residence in posizione collinare con vista lago che sono stati costruiti nella seconda metà degli anni '90 e che raggiungono prezzi medi di 3500 € al mq. Anche nelle località Casara e Zappo ci sono abitazioni in residence degli anni '90 che si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq, se più recenti a 3000 € al mq. Continua la ricerca di rustici da destinare all'attività di B&B, soprattutto nella località di Colà di Lazise, dove si cercano immobili dalla metratura di 200 mq, con almeno 1000 mq di terreno e da ristrutturare con circa 1500 € al mq. Soluzioni di prestigio sono disponibili sulla via della Pergolana, rinomata grazie all'esclusività delle soluzioni immobiliari che si scambiano a prezzi medi di 4000 € al mq. Da segnalare che a Lazise è stato approvato il nuovo Prg che prevede la nascita di nuove aree di sviluppo edilizio in località Rocchetti, Barum e Zappo. Il nuovo si vende a 3500 € al mq.

Invariati i valori immobiliari a **Peschiera del Garda** dove, negli ultimi anni, si registra un aumento delle richieste da parte di stranieri, in particolare da tedeschi ed austriaci. Si segnalano anche richieste da parte di svizzeri e belgi. Uno dei vantaggi di Peschiera è la facilità di essere raggiunta via rete autostradale e via rete ferroviaria. Inoltre, i prezzi più accessibili rispetto alle località dell'alto lago la rende appetibile per coloro che hanno una disponibilità di spesa più contenuta. Gli acquirenti italiani arrivano dal Trentino Alto Adige e dall'Emilia Romagna. Le tipologie maggiormente richieste sono il bilocale ed il trilocale, possibilmente in residence con piscina. Piace la vicinanza ai servizi e al lago. Negli ultimi tempi sta prendendo piede la zona del lungolago Mazzini, dove per il nuovo si registrano quotazioni di 4000-4500 € al mq. Piace la frazione di San Benedetto di Lugana, oggetto di interventi migliorativi che hanno portato alla costruzione di piscina, centri ricreativi, impianti sportivi e soprattutto abitazioni nuove in classe A che, nonostante fossero sulla SS Gardesana e quindi più distanti dal lago, hanno avuto un ottimo riscontro tra la clientela (prezzi oltre i 3000 € al mq). Nella parte più prossima al lungolago ci sono soluzioni indipendenti e abitazioni di recente costruzione valutate tra 3500 e 4000 € al mq, mentre negli ultimi anni nella seconda e terza fila sono in vendita delle ville unifamiliari. Panoramiche le zone di Boschetti e Due Laghi, non lontane dal centro e valutate mediamente intorno a 2000 € al mq. Le soluzioni usate hanno valori medi di 1200-1300 € al mq.