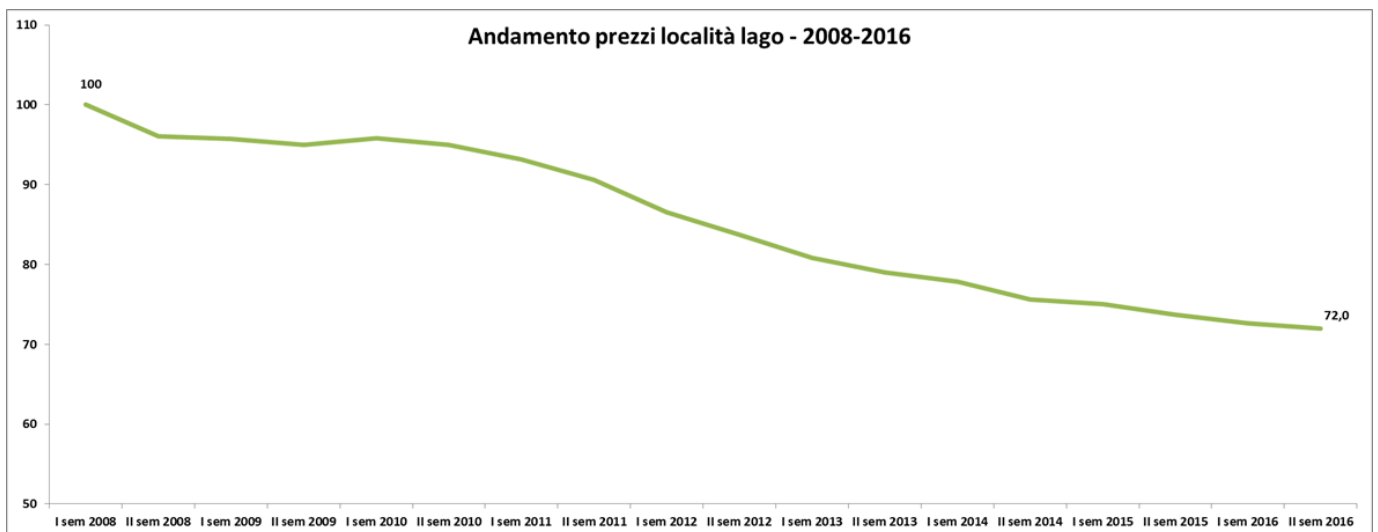


MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

SPECIALE LAGO ESTATE 2017

La seconda parte del 2016 ha visto un calo dello 0,7% delle quotazioni immobiliari delle località turistiche lacustri, che portano il calo complessivo dal 2008 ad oggi a -28%. Il ribasso maggiore è stato evidenziato sul lago di Bracciano, trainato dall'andamento di Anguillara Sabazia; al contrario si registrano quotazioni in aumento sul lago di Como e d'Iseo, rispettivamente con +1,4% e +1,2%. Il lago di Garda segnala un calo dello 0,7%, leggermente più alto sulla sponda trentina. La sponda veronese segnala una contrazione dello 0,9% ma da un po' di semestri risulta però quella più dinamica in termini di richieste grazie ad un ritorno degli acquirenti stranieri (tedeschi e austriaci in particolare). Questi ultimi hanno spesso un'ottima disponibilità di spesa e si orientano su soluzioni indipendenti importanti, anche di nuova costruzione. Si segnala, sul lago di Garda in particolare, un aumento di richieste di affitti estivi: è un trend che, iniziato due anni fa, sembra essersi rafforzato in questi primi mesi del 2017 e vede sempre più protagonisti italiani (oltre che stranieri) che ripiegano sul Bel Paese in seguito alla rinuncia alle vacanze all'estero.



LAGO DI GARDA

Le principali località turistiche del lago di Garda hanno registrato una contrazione dello 0,7% nella seconda parte del 2016.

Sponda bresciana

La sponda bresciana del lago di Garda vede una diminuzione pari a -0,4% rispetto al semestre precedente.

Sono stabili i valori immobiliari delle abitazioni a **Desenzano del Garda** nella seconda parte del 2016. Chi acquista la seconda casa lo fa per utilizzarla oppure per metterla a reddito per buona parte dell'anno. Al momento si registra un aumento delle richieste ma non sempre l'offerta immobiliare è in grado di soddisfare la domanda soprattutto a causa dei prezzi elevati. Si richiedono monolocali, bilocali e trilocali su cui investire non oltre 200 mila €. La vista lago ed il posizionamento ad un piano alto sono le caratteristiche più ambite. Gli acquirenti arrivano dalle province della Lombardia, del Veneto e dell'Emilia Romagna. Le zone preferite sono Desenzanino,

il centro storico e l'area al confine con Sirmione. A Desenzanino le abitazioni risalgono agli anni '40-'50, sono state ristrutturate nel tempo e piacciono perché godono di vista mare, hanno quasi sempre l'ascensore e sono termoautonome. Una soluzione usata in buono stato ha valori medi di 4000 € al mq. Prezzi che si superano in centro storico dove la vista lago da un immobile ristrutturato ad un piano alto con terrazzo raggiunge i 6000 € al mq. Quotazioni simili per le abitazioni che sorgono sul porto turistico. Le abitazioni prive di vista mare scendono a 2500 € al mq. Rivoltella è la zona di Desenzano che si estende verso Sirmione; costruita successivamente negli anni '60, al momento ha valori medi di 6000 € al mq. Bassa offerta di soluzioni indipendenti sul lungolago, se ne trovano maggiormente in zona Piscine, più distanti dal lago ma con vista grazie alla posizione panoramica, a quotazioni medie di 3500 € al mq.

Quotazioni ancora in lieve ribasso a **Sirmione** nella seconda parte del 2016, sempre più spesso infatti i proprietari adeguano le proprie richieste alla reale disponibilità di spesa dei potenziali clienti. Il ribasso dei prezzi ed una maggiore facilità di accesso al credito stanno animando il mercato residenziale, si registra infatti un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Per quanto riguarda la casa vacanza gli acquirenti arrivano dal Veneto, dall'Emilia Romagna e, in parte, anche da alcune province della Lombardia. Si registra anche la presenza di acquirenti tedeschi. La maggioranza delle transazioni riguarda le località di Lugana e di Colombaro 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 ed hanno quotazioni medie di 2000 € al mq (buon usato). Nel centro storico di Sirmione, dove sorge il Castello, l'offerta immobiliare è molto ristretta così come nella zona della Penisola. Chi volesse delle soluzioni indipendenti può optare per la zona di Brema. Da segnalare che in zona Colombaro sono in fase di realizzazione cinque nuovi trilocali con i più moderni criteri di risparmio energetico, dotati di ampi terrazzi con loggia e di doppio box auto: i prezzi per queste abitazioni partono da 270 mila €. Per quanto riguarda i servizi ai turisti si registra la tendenza al miglioramento degli stessi, con interventi tesi ad ottimizzarne l'efficienza. La presenza delle Terme a Sirmione influenza leggermente il mercato degli affitti dal momento che si riscontrano affitti a breve dalla durata di 10 gg per coloro che effettuano le cure termali, anche nel periodo invernale. Sul mercato degli affitti turistici invece si registrano i seguenti valori per un bilocale di quattro posti letto: 1200 € a Giugno, 1500 a Luglio, 1800 ad Agosto. A cercare in affitto sia italiani sia stranieri, questi ultimi più orientati sulle tipologie con un maggior numero di posti letto (almeno 4).

Quotazioni stabili a **Padenghe** e a **Moniga del Garda** nella seconda parte del 2016. Il mercato è comunque in lieve ripresa, si registra infatti un aumento di richieste di case vacanza da parte di turisti tedeschi, sempre più inclini ad acquistare sul lago di Garda grazie alla vicinanza ed alla facilità di raggiungimento in automobile. Da segnalare richieste ed acquisti anche da parte di austriaci e belgi, oltre che ovviamente da parte di turisti italiani in arrivo principalmente dalle province di Bergamo, Milano e Brianza. La tipologia più richiesta è il trilocale in residence con piscina, con valori che oscillano mediamente tra 170 e 250 mila €. Sia a Padenghe sia a Moniga le aree più apprezzate dai turisti sono quelle che si sviluppano verso il lago, fuori dai centri storici dei rispettivi comuni. A Padenghe il valore dell'usato oscilla mediamente tra 1800 e 2300 € al mq, mentre a Moniga le quotazioni si attestano tra 1600 e 2100 € al mq. Da segnalare infine un aumento delle richieste di prima casa da parte di giovani coppie, già residenti in questo territorio, e in cerca di tipologie dal valore non superiore a 200 mila €.

Il mercato immobiliare di **Salò**, nella seconda parte del 2016, ha registrato un certo dinamismo. Si segnalano prevalentemente richieste di casa vacanza ed è in aumento la domanda di immobili ad uso investimento acquistate per essere messe a reddito con affitti turistici settimanali (per un bilocale si registrano canoni medi di 500 € a settimana). La maggioranza degli acquirenti sono

residenti nella provincia bresciana. Tra le zone più richieste si registra quella del centro storico dove per un buon usato si spendono intorno a 2500 € al mq con punte di 4000 € al mq per gli immobili con vista lago. A ridosso del centro storico sorge un'area costituita da residence con piscina costruiti nei primi anni 2000 e che hanno valori medi di 2300 € al mq. Il turismo della città di Salò sta beneficiando della presenza del museo d'arte "Musa". Anche nella cittadina di San Felice del Benaco si registrano acquisti di casa vacanza e prevalgono le transazioni che hanno per oggetto la seconda casa. Il centro storico sorge all'interno rispetto al lago e le abitazioni si compravendono a 1800-2000€ al mq.

Sponda veronese

Le località veronesi del lago di Garda hanno segnalato una contrazione dello 0,9% nella seconda parte del 2016.

Le quotazioni immobiliari di **Malcesine** e **Brenzone** sono in leggero ribasso, in particolare nelle zone periferiche e più distanti dal lago, soprattutto per le abitazioni più datate. Hanno tenuto invece le abitazioni in buono stato e quelle più signorili che, in alcuni casi, hanno anche registrato lievi rialzi di valore. In questi comuni acquistano prevalentemente persone residenti a Verona città e provincia e, in misura minore, stranieri (Tedeschi) e residenti nell'Alta Emilia Romagna e Trentino Alto Adige. La domanda si orienta soprattutto verso gli appartamenti, sia in residence che in palazzine e verso le soluzioni indipendenti, più "avvicinabili" dopo la discesa dei prezzi degli ultimi anni. Su entrambe le località la zona più ambita è quella compresa tra la strada Gardesana e il Monte Baldo perché sono più vicine al centro e perché, per posizione, consentono quasi sempre di avere la vista lago. Gli immobili con vista lago hanno quotazioni medie comprese tra 3000 e 4000 € al mq, quelli senza vista scendono a 2000-3000 € al mq. Sia a Malcesine sia a Brenzone si registrano pochissime nuove costruzioni, con interventi sul nuovo a prezzi medi tra 3500 e 5000 € al mq. Il territorio di Brenzone è molto ampio e ci sono diverse frazioni, particolarmente apprezzate quelle di Castelletto e Assenza. Per quanto riguarda Malcesine piace la zona di Val di Sogno e tutta la via Panoramica. Tutto il territorio dei due comuni è frequentato in particolare da coloro che praticano, oltre alle tradizionali escursioni montane a piedi e in bicicletta, gli sport a vela, sia con imbarcazione che con il surf (sia kite che wind), anche se negli ultimi anni ha iniziato a prendere piede il parapendio: numerosi gli eventi sportivi organizzati che attirano gli appassionati del genere. Da segnalare il progetto di una futura pista ciclabile ed il miglioramento della passeggiata tra Malcesine e Brenzone.

Il mercato immobiliare a **Bardolino**, **Torri del Benaco** e **Garda** segnala una ripresa delle transazioni soprattutto nelle prime due località. La domanda in generale è in aumento e si segnala ancora la presenza di potenziali acquirenti tedeschi, austriaci e altoatesini. La novità rispetto all'anno scorso consiste nel fatto che si sono realizzate maggiori compravendite di immobili importanti, soprattutto ville indipendenti degli anni '60 che quasi sempre devono essere ristrutturate. In passato queste transazioni erano diminuite, ora invece complice il ribasso dei prezzi tornano interessanti per un target particolarmente facoltoso dal momento che parliamo di cifre talvolta superiori al milione di €. Ad acquistarle soprattutto stranieri. Gli italiani si orientano su trilocali possibilmente vicini al centro e con bella vista panoramica. Meglio ancora se c'è la piscina o il terrazzo. Bardolino è il paese più attivo in termini di iniziative e per cui risulta anche maggiormente attrattivo per i turisti ed infatti molte richieste sono orientate in questa località dove si registrano prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni fronte lago. Le soluzioni indipendenti sono disponibili in una zona più distante dal lago, Monte Felice, dove nel "Villaggio Bellavista" ci sono villette indipendenti con giardino valutate tra 500 e 550 mila €. Altra località apprezzata è Torri del Benaco, soprattutto nella parte più panoramica da cui si può

ammirare il lago. Il centro storico piace per per la tranquillità e qui, per immobili prestigiosi, si possono toccano punte di 3500 € al mq. Stesse quotazioni anche per le soluzioni presenti su strada per Albisano dove si concentrano numerose soluzioni di prestigio con piscina. Per una soluzione usata in buono stato e con vista lago si spendono 3000-3500 € al mq. Garda è la località che, nel 2016, ha visto un mercato meno dinamico ma anche dei miglioramenti nel corso del tempo con interventi di restyling del centro storico. Si apprezzano le zone centrali che hanno prezzi intorno a 2500-2900 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago. Le soluzioni semicentrali hanno valori medi di 2400 € al mq.

Sono stabili i prezzi a **Lazise**. Nella seconda parte del 2016 la domanda immobiliare è in aumento e ad acquistare sono sia stranieri (tedeschi ed austriaci) e sia italiani. I primi hanno un budget compreso tra 200 e 400 mila € mentre i secondi hanno disponibilità di spesa sotto i 200 mila €. Gli stranieri sono orientati prevalentemente verso appartamenti di prestigio dotati di vista lago e in parte verso soluzioni indipendenti. Le prime sono disponibili in zona Barum e Dosso a prezzi medi di 3500 € al mq. Queste ultime sono disponibili in località Mata e Mondragon, zone collinari dotate di vista lago, e partono da un minimo di 400 mila € per arrivare a 700-800 mila €. Chi ha un budget più ristretto si orienta verso le soluzioni in zona Paiari e Zappo, dove i valori medi sono di 2800-3000 € al mq. In generale si cercano soluzioni con spazio esterno vivibile, vista lago e piscina. Nel centro storico acquistano soprattutto investitori che mettono a reddito l'immobile con affitti turistici. Si indirizzano prevalentemente su immobili d'epoca a 2500-3500 € al mq (se fronte lago). Difficile, a causa della mancanza di box e di giardino e terrazzo, che qui si possa acquistare la casa vacanza. Va avanti il trend che vede la ricerca di rustici da destinare a B&B soprattutto in località Colà di Lazise dove si parla di quotazioni medie di 1500 € al mq. A Lazise è stato approvato il nuovo PRG che prevede la nascita di nuove aree di sviluppo in località Rocchetti, Barum e Zappo. Il nuovo ha valori medi di 3000-3500 € al mq. Da segnalare l'ultimazione della ciclabile da Lazise a Peschiera.

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di **Peschiera del Garda** sono rimasti stabili. Su tipologie immobiliari di qualità medio alta si registrano anche dei leggeri aumenti di prezzo. La domanda di casa vacanza è in aumento grazie alla spinta che arriva dal livello ormai raggiunto dai prezzi. Ad acquistare sono persone provenienti da Milano, Mantova, Verona, Vicenza ma anche una discreta percentuale di stranieri da Germania, Austria e, new entry, i Belgi. Le tipologie maggiormente richieste sono il bilocale ed il trilocale, possibilmente con spazio esterno e posizionati entro un chilometro dal lago. Il lungolago è naturalmente la zona più richiesta per la possibilità di trovare delle soluzioni fronte lago. In questo caso le quotazioni delle abitazioni possono superare i 3000 € al mq e toccare, in caso di immobili particolarmente prestigiosi e nuovi, punte di 6000 € al mq. Alle spalle del lungolago, nelle vie traverse, si registrano diversi interventi di abbattimento di vecchi immobili e di ricostruzione degli stessi. Il nuovo qui si scambia a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Nel centro storico di Peschiera del Garda si concentrano soprattutto le attività commerciali; meno presenti le richieste di residenziale dal momento che gli immobili sono carenti di box e di posto auto. Piacciono anche le abitazioni posizionate a San Benedetto di Lugana, frazione di Peschiera che negli anni è stata sottoposta a numerosi interventi di riqualificazione e restyling con la nascita di piscine, campo da tennis e calcio. Anche a San Benedetto sono stati realizzati dei nuovi interventi che in classe "A" e con vista lago hanno valori di 2200-2300 € al mq.

Sponda trentina

La parte del lago di Garda che si affaccia sul Trentino ha mostrato un calo del 3,5%.

Scendono leggermente i prezzi a **Riva del Garda** nella seconda parte del 2016. Il mercato è dinamico, infatti il numero delle richieste e delle compravendite è in aumento e nei primi mesi del 2017 i valori immobiliari sembrano essersi stabilizzati definitivamente. È aumentata nettamente la domanda da parte di stranieri, provenienti da Germania, Austria, Danimarca e Francia, che ricercano soluzioni di piccole dimensioni il più possibile vicino al lago. I turisti italiani arrivano da Emilia-Romagna, Veneto e Lombardia e, al contrario, cercano anche trilocali. Il budget per una tipologia usata oscilla tra 150 e 160 mila €, mentre per una soluzione nuova si devono considerare 200 mila €.

Le zone più richieste di Riva del Garda sono Restel de Fer e tutte quelle limitrofe al centro, dove è possibile acquistare tipologie dotate di box e balconi rinunciando alle caratteristiche e alla prestigiosità tipiche del centro storico medievale. L'usato si compravende intorno a 2400 € al mq, il nuovo sale a 2600 € al mq, mentre nel centro storico si devono mettere in conto fino a 150 mila € per bilocali di 45-50 mq. Interessante anche Torbole, frazione del comune di Nago-Torbole, animato soprattutto in estate da turisti che amano la vela e il surf: le soluzioni immobiliari sono più recenti rispetto a Riva del Garda ma l'offerta è più esigua e i prezzi non sono troppo dissimili. Da segnalare che è stato realizzato un tracciato ad anello di 140 km che collegherà il Garda realizzando una pista ciclabile che promette di essere la più spettacolare d'Europa. Attualmente sono iniziati i lavori di collegamento tra Limone e il Trentino. La ciclabile sarà a strapiombo sul lago, realizzata a sbalzo rispetto alla careggiata e aggrappata direttamente alla montagna.

LAGO D'ISEO

Le quotazioni immobiliari delle principali località turistiche del lago d'Iseo sono aumentate dell'1,2%.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari a **Sarnico** e **Predore** nella seconda parte del 2016. Il mercato risulta dinamico e si realizzano più compravendite rispetto all'anno scorso, talvolta da parte di famiglie che vengono da altre province e scelgono di vivere stabilmente a Sarnico. Le richieste di seconde case provengono da turisti residenti nelle province di Bergamo, Brescia e Milano e da qualche straniero (russi, svedesi, inglesi e olandesi).

La zona più richiesta è il centro di Sarnico, in particolar modo nei condomini dove si può godere della vista lago. Qui le quotazioni raggiungono 1800 € al mq ma non si effettuano molte compravendite poiché c'è pochissima offerta. Di conseguenza ci si orienta nelle strade più interne, dove i valori scendono a 1500 € al mq per appartamenti in buone condizioni e a 800-1000 € al mq se bisogna effettuare lavori di ristrutturazione. Prezzi più alti si registrano per le costruzioni nuove o recenti: quelle edificate tra il 2006 e il 2008 si scambiano a circa 2000 € al mq, quelle realizzate negli ultimi anni toccano 3000 € al mq. Da segnalare nuove costruzioni nella parte esterna di Sarnico più vicina a Predore, si tratta di piccoli contesti condominiali di 4-6 appartamenti con giardino privato che si scambiano a 1900 € al mq.

Lovere e **Pisogne** hanno evidenziato prezzi stabili e un mercato dinamico nella seconda parte del 2016, con compravendite in aumento e un ritorno all'acquisto, soprattutto per quanto riguarda la prima casa. Il mercato della seconda casa, invece, registra ancora qualche rallentamento perché i potenziali acquirenti hanno un budget generalmente più basso rispetto alle caratteristiche che ricercano. I turisti provengono soprattutto da Milano e dal relativo hinterland, anche se non mancano alcuni stranieri. Le richieste si concentrano sul lungolago, o comunque dotate di vista sul lago, e la disponibilità di spesa è compresa tra 50 e 70 mila € e arriva al massimo a 100 mila €.

La zona più ambita di Lovere è il lungolago, dove però è molto difficile trovare abitazioni in vendita e, quando lo sono, i prezzi richiesti sono molto alti, infatti oscillano tra 4000 e 5000 € al mq. Più attivo il mercato nelle zone interne, comunque molto vicine al lungolago, quali via Tadini, via

Gerosa, via Cavour e via Gramsci: i prezzi dell'usato in buone condizioni oscillano intorno a 1300 € al mq, quelli delle abitazioni ristrutturate salgono a 1800-1850 € al mq.

Pisogne ha un mercato abbastanza simile a Lovere ma le compravendite sono più numerose perché i prezzi sono mediamente più bassi. Nel Centro Storico si vende a circa 2000 € al mq, praticamente la stessa cifra che si incontra sul lungolago, mentre le abitazioni nuove sono proposte in vendita a 1850 € al mq. Da segnalare che è ricominciata una lottizzazione che prevede l'acquisto dei terreni da parte di privati che poi costruiranno la propria abitazione: si tratta di una zona semicollinare da cui si gode di un'ottima vista sul lago e i terreni si compravendono a circa 100 € al metro cubo.

LAGO DI BOLSENA

Nella seconda parte dell'anno i prezzi delle abitazioni sul lago di Bolsena non hanno subito variazioni.

Stabili i valori immobiliari a **Montefiascone** e a **Capodimonte**. **Marta** ha subito un leggero calo a causa del basso numero di richieste ma, dall'inizio del 2017, la domanda sembra essere aumentata e le quotazioni dovrebbero stabilizzarsi. La quasi totalità delle compravendite riguarda la seconda casa, i turisti provengono soprattutto da Roma ma si stanno affacciando diversi stranieri (inglesi e tedeschi su tutti). Questi ultimi si orientano perlopiù su appartamenti di piccole dimensioni nel centro storico, mentre gli italiani cercano soluzioni più grandi dotate di balcone o giardino esterno. Grazie ai prezzi più convenienti, al rifacimento delle facciate dei palazzi sul lungolago e alla costruzione del nuovo porto turistico, il comune più richiesto è Marta. Qui i prezzi medi sono di circa 1000 € al mq per le soluzioni fronte lago, a fronte dei 1200-1300 € al mq richiesti a Capodimonte, che ha un'offerta edilizia più recente e consiste anche in villette. Di Montefiascone piacciono le aree a ridosso del centro storico, in particolare Le Grazie e Le Mosse perché residenziali e ben servite: il nuovo si scambia a 1700-1800 € al mq e l'usato a 600-700 € al mq.