

# MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO LAGO: ESTATE 2019

*Località di lago in Italia quotazioni in lieve crescita (+0,4%)*

## Lago di Garda

I comuni del lago di Garda hanno registrato un aumento dei valori dello 0,9%: performance leggermente migliore per le località della sponda veronese (+1,6%), seguite da quelle della sponda bresciana (+0,3%). Stabile la sponda trentina nella seconda parte del 2018.

### *Sponda veronese*

Stabili i prezzi nell'entroterra gardesano in cui si segnala anche una contrazione delle tempistiche di vendita. Sono cresciuti, negli ultimi tempi, gli acquisti di case da mettere a reddito con affitti brevi o stagionali. In questo caso la domanda si orienta su piccoli tagli, 50 mq, su cui investire comunque sotto i 200 mila € per poi affittarli a 500 € a settimana. In tutto l'entroterra la domanda di seconda casa arriva da residenti in Trentino-Alto Adige e Veneto. Buona la presenza di tedeschi ed austriaci che prediligono le zone più tranquille e lontane dal caos ma, allo stesso tempo, ben collegate con il lago. Si registra uno spostamento verso l'entroterra di chi, in passato, aveva acquistato sul lago e che ora cerca maggior relax. Le località preferite per la casa vacanza sono Cavaion Veronese e Costermano sul Garda di cui si apprezzano la vista sul lago, la presenza di campi da golf (a Marciaga), di una pista ciclo pedonale che si snoda attraverso sei nuovi parchi tematici oltre all'ottima raggiungibilità grazie alla vicinanza dell'autostrada, della strada Gardesana e della tangenziale. Un buon usato vista lago si valuta intorno a 3500 € al mq.

La zona in cui si possono trovare nuove costruzioni è Castion (vicinanze frazione di Costermano); un bilocale oscilla da 170 a 180 mila € mentre le villette possono arrivare a 400 mila €. Nella zona di Affi sono partite due lottizzazioni, interessanti per chi è alla ricerca di una casa personalizzata.

Il mercato immobiliare a **Bardolino, Torri del Benaco e Garda** segnala una ripresa delle transazioni ma una sostanziale stabilità dei prezzi. Sempre interessante la presenza di potenziali acquirenti tedeschi, austriaci e altoatesini, in aumento negli ultimi tempi. Crescono gli acquisti di piccoli tagli da mettere a reddito con affitti brevi. Con questa finalità si cercano bilocali da 150-180 mila € che si affittano a 100 € al giorno durante la stagione oppure a 500 € a settimana. Gli acquirenti italiani che comprano la casa vacanza si orientano su bilocali e trilocali intorno a 300 mila €, possibilmente vicini al centro e con bella vista panoramica. Meglio ancora se c'è la piscina o il terrazzo. Gli acquirenti stranieri si orientano spesso su soluzioni indipendenti o di nuova costruzione, in classe energetica avanzata, avendo budget che arrivano anche a 500 mila €.

**Bardolino** è il paese che attira maggiormente turisti essendo grazie alle numerose iniziative, manifestazioni ed eventi. Molte sono le richieste per questo comune, dove si registrano prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni ristrutturate e fronte lago. **Torri del Benaco** è la cittadina dove si sta costruendo maggiormente e dove si concentrano le compravendite da parte di stranieri. Nella parte più panoramica di Torri si può ammirare il lago e qui il nuovo costa mediamente 5000 € al mq. Il centro storico piace per la tranquillità e per la presenza di immobili prestigiosi con punte di 4000 € al mq.

**Garda** ha registrato dei miglioramenti in seguito a interventi di restyling. Si apprezzano le zone centrali con prezzi intorno a 2500-2900 € al mq e punte di 3800 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago. Gli immobili in zone semicentrali hanno valori medi 2500 € al mq. Lungo la strada per Albisano si concentrano numerosi immobili di prestigio con piscina. Per una soluzione usata in buono stato e con vista lago si spendono 4000 € al mq. Da segnalare che a Bardolino sorgerà un nuovo grande albergo di lusso.

Nella seconda parte del 2018 le quotazioni immobiliari di **Lazise** sono lievemente aumentate (+3,9%). Il mercato è vivace grazie all'aumento degli investitori che acquistano per mettere a reddito con affitti turistici. Investono mediamente intorno a 200 mila € e poi affidano la gestione dell'immobile ad agenzie specializzate. Infatti, negli ultimi anni, è aumentata notevolmente la presenza dei turisti, in particolare

provenienti dal Nord Europa. Un bilocale in alta stagione si può affittare a 100 € al giorno e, per l'intera stagione, da giugno a settembre si possono ottenere fino a 12000 €. Non manca una fetta di acquirenti di casa vacanza, italiani e stranieri (austriaci, tedeschi ed alcuni olandesi). Questi ultimi cercano prevalentemente appartamenti di prestigio dotati di vista lago e in parte soluzioni indipendenti. Hanno budget che partono da 300 mila €. Gli acquirenti italiani, invece, restano su una fascia di spesa inferiore a 250 mila €. Le località più apprezzate sono Barum e Dosso dove soluzioni ristrutturate con vista lago si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq, mentre quelle indipendenti disponibili in località Mata e Mondragon (zone collinari con vista lago) partono da un minimo di 400 mila € per arrivare a 700-800 mila €. Chi ha un budget più ristretto si orienta verso Paiari e Zappo dove i valori medi sono di 2800-3000 € al mq. A Barum, Paiari e Rocchetti si stanno ultimando degli interventi di nuova costruzione acquistabili a 3500-4000 € al mq. Piacciono gli immobili del centro storico, i cui prezzi sono diminuiti nel tempo e per questo motivo attirano investitori interessati soprattutto all'affitto turistico che si indirizzano su immobili d'epoca a 2500-3500 € al mq (se fronte lago). Continuano a crescere le richieste per la zona di Colà di Lazise che vanta la presenza del parco termale e dove sono in procinto di ultimare un albergo a 5 stelle che sorgerà in via Terminon, all'inizio della strada che da Lazise porta a Colà. Continua il trend che vede, in particolare a Colà, la ricerca di rustici da destinare a B&B. Prezzi medi di 1500 € al mq. Altre nuove aree di sviluppo sono presenti in località Rocchetti a prezzi medi di 3500 € al mq. Da segnalare che sono in corso i lavori per l'ultimazione della pista ciclabile che va da Lazise a Pacengo.

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di **Malcesine e Brenzone** sono stabili. In questi comuni acquistano prevalentemente persone residenti a Verona città e provincia e, in misura minore, tedeschi e residenti nell'Alta Emilia Romagna e Trentino Alto Adige. La domanda si orienta sia verso appartamenti sia verso soluzioni indipendenti e rustici. Questi ultimi si trovano talvolta vicino al lago, ma nella maggioranza dei casi, si concentrano ai piedi del Monte Baldo. Questo tipo di immobile è acquistato da chi dispone di un budget importante, a partire da 500 mila € (per soluzioni da ristrutturare). Piacciono anche le case di corte che si concentrano prevalentemente nelle frazioni di Grenzone, Castelletto e Assenza. Si continua ad acquistare per investimento e, tra questa categoria di acquirenti, ci sono anche i proprietari di attività ricettive che hanno sempre più difficoltà a reperire immobili in affitto per il personale che lavora con contratti stagionali. La tendenza registrata, già un anno fa, conferma la sottrazione di offerta residenziale in seguito al fenomeno degli affitti turistici. Anche quest'ultimo trend è in aumento. Un bilocale si può affittare anche a 90-100 € al giorno. Nei comuni di Malcesine e Brenzone la zona più ambita è quella compresa tra la strada Gardesana e il Monte Baldo perché offre case quasi sempre con vista lago. Quest'ultimo tipo di soluzione ha valori medi di 3000-4000 € al mq, mentre quelle prive di vista lago scendono a 2000-3000 € al mq. Tutta questa zona piace per la possibilità di praticare sport come il parapendio, il kite surf ed il wind surf. Proseguono i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e, nel caso specifico, il tratto tra Malcesine e Torbole. In corso anche i lavori di miglioramento della passeggiata tra Malcesine e Brenzone.

Nella seconda parte del 2018 e nei primi mesi del 2019 il mercato immobiliare di **Peschiera del Garda** segnala una buona tenuta sul mercato della casa vacanza, che vede protagonisti soprattutto acquirenti italiani provenienti dalla provincia di Verona e dal Trentino Alto Adige. Si registra un calo della domanda da parte di stranieri (che si sono orientati sulla zona di Lazise) compensata però dall'incremento della domanda della casa da mettere a reddito, complice la crescita delle presenze turistiche. L'area poi è presa d'assalto anche in occasione del Vinitaly. Con questa finalità si acquistano piccoli tagli, dal monolocale al trilocale, dal valore non superiore a 200 mila €. Le tipologie maggiormente richieste sono quelle con spazio esterno e posizionate entro un chilometro dal lago. Il lungolago è naturalmente la zona più richiesta per la possibilità di riuscire a trovare delle soluzioni fronte lago. In questo caso le quotazioni possono superare i 3000 € al mq e toccare, in caso di immobili particolarmente prestigiosi e nuovi, punte di 6000 € al mq. Sono infatti diversi gli interventi di nuova costruzione che sono stati fatti a Peschiera grazie al Piano Casa, scaduto a Marzo 2019. Il nuovo Piano non consentirà più importanti recuperi di volumetrie come era stato possibile in passato e ha ridotto anche gli incentivi per la riqualificazione dei vecchi edifici. Uno sviluppo edilizio importante è in atto a San Benedetto di Lugana dove si costruiscono immobili destinati alla casa

vacanza: sono appartamenti in classe "A" acquistabili da 2250 a 2300 € al mq e villette a schiera e bifamiliari sempre in classe "A" acquistabili da 2400 a 2450 € al mq. Alle spalle del lungolago, nelle vie traverse, si registrano diversi interventi di abbattimento di vecchi immobili e di ricostruzione. Il nuovo 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.

### **Sponda trentina**

Stabili prezzi a **Riva del Garda** nella seconda parte del 2018, in particolare sulle tipologie usate. Infatti, il mercato è dinamico, sia sul segmento della prima casa sia su quello della casa vacanza. Aumenta la domanda ad uso investimento con capitali investiti intorno a 150 mila €. Sul comparto della casa vacanza resiste la domanda da parte di stranieri, non più solo tedeschi ma anche danesi, austriaci, francesi alla ricerca di piccoli tagli vista lago. Su tutto il territorio di Riva del Garda sono in corso interventi di nuova costruzione immessi sul mercato a prezzi medi di 2800 € al mq. Le zone più richieste sono Restel de Fer e tutte quelle limitrofe al centro, dove è possibile acquistare tipologie dotate di box e balconi rinunciando alle caratteristiche 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. Chi acquista la prima casa, ovvero l'altra metà del mercato, si orienta verso la prima periferia più defilata dai movimenti turistici e anche più accessibile a livello di prezzi. Tra le zone preferite ci sono S. Alessandro e Varone, che hanno un'offerta residenziale e sono poco lontani dal centro. Vanno avanti i lavori per la continuazione della pista ciclabile del Garda che diventerà la pista ciclabile più grande di Europa. Attualmente sono terminati i lavori di collegamento da Limone fino al confine con il Trentino. Si faranno quelli tra Riva e il confine con la Lombardia. La ciclabile sarà a strapiombo sul lago, realizzata a sbalzo rispetto alla careggiata e aggrappata direttamente alla montagna. Altro importante progetto è quello per la realizzazione di un nuovo ascensore inclinato panoramico a collegamento tra il centro storico di Riva del Garda ed il Bastione veneziano.

### **Sponda bresciana**

Le località della sponda Bresciana sono rimaste sostanzialmente stabili (+0,3%). Sono stabili i valori immobiliari delle abitazioni a **Desenzano del Garda** nella seconda parte del 2018. Nell'ultimo anno sono aumentati coloro che hanno acquistato la prima casa e che si sono trasferiti da Milano, Brescia e Verona. Si tratta di pensionati che decidono di trascorrere la vita in località più tranquille ma anche di professionisti che lavorano in città ben collegate con Desenzano. Sulla prima casa si richiede soprattutto il trilocale su cui investire mediamente intorno a 300 mila €. Se invece si punta ad immobili di prestigio il budget da mettere in conto è decisamente più elevato e si aggira intorno a 450-500 mila €. Chi acquista la casa vacanza, invece, si indirizza su piccoli tagli da 150-200 mila €. Stesso budget per chi acquista per investimento, target in crescita che si sta indirizzando soprattutto sulle locazioni turistiche. Infatti, sono sempre più numerosi i turisti in arrivo dal Nord Europa e le locazioni si aggirano intorno a 1000 € a settimana. La vicinanza al lago e la vista lago sono comunque due must importanti per chi acquista la prima casa e la casa vacanza. In questo caso i prezzi possono toccare punte di 7000-8000 € al mq. Le zone preferite sono Desenzanino, il centro storico intorno a piazza Garibaldi e il lungolago Cesare Battisti. A Desenzanino le abitazioni risalgono agli anni '40-'50, sono state ristrutturare 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 lago scendono a 2500 € al mq. Piacciono sempre gli immobili presenti nei pressi della Stazione, dove prevalgono soluzioni di prestigio.

Quotazioni stabili a **Padenghe** e a **Moniga del Garda**. Si conferma l'interesse e la presenza di acquirenti del nord Europa sempre più inclini ad acquistare sul lago di Garda. Resta uno zoccolo duro di acquirenti italiani che compra la casa vacanza da utilizzare per sé e, in percentuale minore, da mettere a reddito. La tipologia più richiesta è il trilocale in residence con piscina, con valori che oscillano mediamente tra 170 e 250 mila €.

Piacciono anche le soluzioni in posizione collinare con vista sul lago. Gli acquirenti stranieri comprano sia piccoli tagli (le famiglie che hanno budget contenuti) sia soluzioni indipendenti che partono da un minimo di 400-500 mila € (se da ristrutturare). La vista lago e lo spazio esterno (terrazzo in particolare) sono gli elementi più apprezzati. A Padenghe e a Moniga le aree più apprezzate dai turisti sono quelle che si sviluppano verso il lago, fuori dai centri storici. 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. Se l'immobile presenta finiture di pregio o signorili e si posiziona nella prima fascia lago si possono toccare punte di 5000-6000 € al mq. Negli ultimi tempi sono aumentati gli investitori che affidano la loro casa a società di gestione che si occupano di affitti stagionali settimanali. Un bilocale per l'intera stagione si affitta a circa 6500 €. Da segnalare, infine, un aumento delle richieste di prima casa da parte di giovani coppie, già residenti in questo territorio, ed in cerca di tipologie dal valore non superiore a 200 mila €.

Il mercato immobiliare **di Salò**, nella seconda parte del 2018, ha registrato un discreto dinamismo, soprattutto in termini di richieste ed un lieve aumento dei prezzi che ha interessato in particolare le abitazioni con vista lago. Si conferma il trend di acquisti da parte di giovani che riescono ad acquistare la prima casa dopo il ribasso dei prezzi ed indirizzandosi nelle zone semicentrali e periferiche dove, una soluzione usata, si acquista a prezzi medi di 2000 € al mq. Ci sono investitori interessati ad acquistare bilocali in residence con piscina da mettere a reddito, nella maggioranza dei casi dal valore inferiore a 200 mila € e affittati per il periodo che va da Pasqua (periodo di vacanze per i tedeschi) a fine settembre con un rendimento stagionale che varia dai 7000 a 10 mila € a seconda delle tipologie. E' costante il turismo, soprattutto tedesco. Prevalgono però gli acquirenti di casa vacanza che si indirizzano su bilocali e trilocali, possibilmente con sfogo esterno e quasi sempre residenti nella provincia bresciana. Tra le zone più richieste si registra quella del centro storico dove, per un buon usato, si spendono intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per gli immobili con vista lago. Il nuovo fronte lago tocca anche i 6000 - 7000 € al mq. L'età degli acquirenti della casa vacanza è medio-alta ragione per cui prediligono le zone centrali e servite. Nell'area del centro fino al lungolago sono stati ultimati i lavori di riqualificazione della Piazza Vittorio Emanuele II, da tutti conosciuta come "Fossa". A ridosso del centro storico sorge un'area costituita da residence con piscina dei primi anni 2000 e che hanno valori medi di 2500 € al mq. Da segnalare che sono partiti i lavori per la costruzione di un albergo 5 stelle Travel Charme Resort Il Giardino pronto per il 2020. L'albergo è collocato sulla collina delle Versine, a valle di via Del Panorama e si prevede porterà clientela di alto livello.

## Lago di Iseo

In ribasso dello 0,6% le quotazioni degli immobili sul lago di Iseo.

Decisamente positivo il mercato della casa vacanza a **Sarnico e Predore** anche se i prezzi sono in diminuzione (perché spesso gli acquirenti hanno disponibilità immediata e hanno più potere di trattativa). In aumento la domanda di casa vacanza e di casa ad uso investimento da affittare con finalità turistica. La notorietà della zona è cresciuta, negli ultimi anni, attirando turisti che sono costantemente presenti tutto l'anno. Numerosi quelli che arrivano dal Nord Europa e infatti stanno aumentando le transazioni che interessano questo tipo di acquirenti. Ci sono anche acquirenti Russi. Gli stranieri hanno budget intorno a 250-300 mila €, mentre gli italiani investono cifre più contenute intorno a 100 mila €. In aumento coloro che acquistano immobili da 80 mila € da cui si ricavano piccoli tagli da destinare alla locazione turistica. Un bilocale si affitta a 90-100 € al giorno, 2000 € al mese ad agosto, 3000 € per la stagione che va da giugno a settembre e 600-700 € al mese con la locazione estiva. Chi compra la casa vacanza con un budget contenuto si orienta su case posizionate in seconda fascia. A Sarnico infatti si va da 800 € al mq per gli immobili più distanti dal lago fino a 4000 € al mq per quelli posizionati fronte lago e di cui c'è un'offerta molto ridotta. Predore ha un mercato di nicchia apprezzato soprattutto da stranieri: un buon usato costa mediamente 1000-1200 € al mq anche se spesso, trattandosi di immobili in pietra, occorre fare delle ristrutturazioni particolari e di conseguenza i costi salgono. Da segnalare alcuni nuovi interventi di costruzione sul lungo lago di Sarnico che si collocano sul mercato a partire da 4000 € al mq.

Si mantengono stabili le quotazioni immobiliari ad **Iseo**. La casa vacanza in questa località è ricercata soprattutto da acquirenti della Lombardia, Milano in particolare, che qui comprano bilocali o trilocali.

Talvolta ricorrono al mutuo per l'acquisto, destinando i risparmi alla personalizzazione dell'immobile. Negli ultimi anni l'amministrazione comunale si è impegnata ad organizzare eventi per aumentare la visibilità del territorio e questo sta portando più persone ad interessarsi all'acquisto. Minore la presenza di investitori che comprano per mettere a reddito. Spesso, i proprietari di seconda casa, affittano l'abitazione per una parte dell'anno per poi usarla nei mesi di luglio, agosto e settembre. Il Centro Storico di Iseo è sorto tra il 1800 ed il 1900 e molte delle palazzine storiche sono state ristrutturare e riqualificate (non di rado in classe A). I valori oscillano da 1800 € al mq per le tipologie usate fino ad arrivare a 2500 € al mq per il nuovo. Tutta la fascia del lago, in particolare il fronte lago può raggiungere anche 3500-4000 € al mq a causa della bassa offerta. Su Iseo non ci sono nuove costruzioni e lo sviluppo edilizio si concentra soprattutto a Clusane d'Iseo dove, negli ultimi tempi, hanno costruito immobili in classe A acquistabili intorno a 2000-2200 € al mq. I prezzi di Iseo spingono coloro che cercano la prima casa sul mercato della vicina Provaglio d'Iseo, più distante dal lago e dove un buon usato si acquista a prezzi medi di 1400 € al mq.

Nella parte bassa del lago d'Iseo, compresa tra i comuni di **Iseo, Sulzano, Marone, Zone, Sale Marasino e Monte Isola**, negli ultimi anni, si è registrato un forte aumento della presenza turistica, in particolare da parte di residenti nel Nord Europa e, di recente, anche dalla Cina e dagli Usa. Si opta in genere per la locazione breve ma poi, in un secondo momento, si può decidere di acquistare. Questo ha comportato nell'ultimo anno l'acquisto di abitazioni da mettere a reddito. L'affitto giornaliero si aggira intorno 60 - 70 € ma per un bilocale a Iseo si può arrivare anche a 1000 € a settimana. La maggioranza degli acquirenti arriva dalle altre province lombarde e la domanda si orienta su bilocali e su piccoli trilocali con vista lago, spazio esterno e possibilmente box auto. Iseo è il centro più importante, ora collegato bene anche attraverso la Brebemi. Per una soluzione di questo tipo il budget da mettere in conto oscilla mediamente tra 160 e 180 mila €, mentre il valore sale a 200 mila € Iseo è il paese più costoso e servito. Nelle preferenze dei potenziali acquirenti c'è anche il comune di Monte Isola dove però i valori sono più contenuti dal momento che, chi decide di vivere in questo paese, deve sostenere costi aggiuntivi per la tassa di circolazione sull'isola e per l'eventuale posto auto da trovare sulla terraferma. A Monte Isola per un bilocale di 65-70 mq in buono stato e con vista lago si spendono intorno a 100-120 mila €. Sulzano e Sale Marasino, che hanno un mercato simile essendosi sviluppato nel corso degli anni 2000. I valori dell'usato arrivano ad un massimo di 2000 € al mq.