

LAGO DI GARDA. Mercato immobiliare turistico IIssem19

Le località che affacciano sul lago di Garda da diversi semestri registrano un buon andamento, in particolare la sponda veronese. Tra le motivazioni anche l'interesse da parte degli stranieri per queste aree e gli interventi di riqualificazione, in particolare la creazione di piste ciclabili che stanno attirando un turismo sportivo e straniero non più solo tedesco ma anche di altre nazioni nord europee.

Diverse località hanno segnalato prezzi in crescita: Torri del Benaco (+5,9%), Bardolino (+4,2%), Garda (+4,1%), Peschiera del Garda (+4,0%), Lazise (+3,5%).

Sponda veronese

Tra le località della sponda veronese ottimo andamento per **Bardolino, Torri del Benaco e Garda**. La seconda parte del 2019 e i primi tre mesi del 2020 hanno registrato un mercato dinamico sulla casa vacanza. **La domanda è piuttosto vivace, si evidenzia un aumento dell'interesse all'acquisto soprattutto da parte della clientela tedesca e un interesse all'acquisto a scopo investimento da parte dei clienti italiani, provenienti dal territorio vicino in particolare dalla provincia di Verona. Per gli stranieri il budget spesso supera i 500 mila €, mentre per gli italiani la fascia di prezzo si aggira intorno a 300 mila €.** - dichiara Luca Terzi, Affiliato Tecnocasa - La preferenza viene data soprattutto a case nuove o recenti, di buona qualità, con vista panoramica oppure in posizioni molto vicine ai paesi e al lago, in modo da non dover usare l'auto. Altra caratteristica ricercata è la possibilità di godere di spazi esterni come giardini o terrazze abitabili". Sempre meno gradite le soluzioni vecchie o mal posizionate, anche se con prezzi economici. I potenziali acquirenti sono disposti a spendere ma solo per immobili di buona qualità che, in effetti, si vendono in tempi veloci. Il mercato immobiliare a **Bardolino, Torri del Benaco e Garda** segnala una ripresa delle transazioni ma una sostanziale stabilità dei prezzi. Crescono gli acquisti di piccoli tagli da mettere a reddito con affitti brevi. Con questa finalità si cercano bilocali intorno a 200 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 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 grazie alle numerose iniziative, manifestazioni ed eventi. Molte sono le richieste per questo comune che ha 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 di stranieri. Nella parte più panoramica di Torri si può ammirare il lago ragione per cui il nuovo costa mediamente 5000 € al mq. Il centro storico piace per la tranquillità e per la presenza di case tipiche gardesane il cui prezzo si aggira tra 2200 e 3000 € mq. – prosegue Luca Terzi, Affiliato Tecnocasa - Sono in partenza alcuni cantieri a Bardolino, dove negli ultimi anni era difficile trovare in vendita immobili nuovi. Hanno suscitato interesse soprattutto tra gli acquirenti italiani". **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 una rivalutazione dell'entroterra gardesano soprattutto per il comune di Costermano che si è rivalutato molto in termini di interesse e di valori. I prezzi variano a seconda della posizione e qualità costruttiva, talvolta nell'entroterra si raggiungono valori identici a quelli del lago, con punte fino a 4000 € al mq.**

Nella seconda parte del 2019 e nei primi tre mesi del 2020 si segnala un mercato dinamico sulla casa vacanza ad **Affi, Cavaion Veronese e Costermano sul Garda**. L'entroterra del Lago di Garda si conferma un ottimo mercato anche per la casa vacanza e per le case acquistate per investimento. Nel periodo preso in esame hanno acquistato Italiani. Ci sono state sporadiche compravendite di stranieri. La richiesta principale arriva sempre e comunque dalla zona Baviera-Austria. Il budget è inferiore a 200 mila €. La ricerca della seconda

casa è indirizzata prevalentemente verso trilocali in residence con piscina. **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 con punte di 4000-4500 € al mq per le soluzioni nuove con vista lago, sempre più difficili da trovare.**

Nuove costruzioni si possono trovare a Castion (vicinanze frazione di Costermano): un bilocale oscilla da 170 a 180 mila € mentre le villette possono arrivare a 400 mila €. “Ad Affi sono in corso due lottizzazioni interessanti per chi è alla ricerca di una casa personalizzata. - afferma *Andrea Vicentini, Affiliato Tecnocasa - Si segnala la creazione della ciclabile che coinvolge i comuni di Affi-Rivoli-Costermano-Caprino e che è collegata con la direttrice che da Verona arriva fino a Monaco di Baviera, la crescita delle ciclabili e dei sentieri indicati nonché la produzione di cartine e APP dedicate ai percorsi in zona, hanno incrementato molto il turismo in tal senso. Si è notato un maggiore interesse, di italiani e stranieri, per il mercato immobiliare della zona. Per un ciclista poi diventa quasi indifferente l'acquisto sul lago o nell'entroterra dal momento che predilige la natura e la tranquillità”.*

“A **Malcesine e Brenzone**, le cui quotazioni sono rimaste stabili si muovono prevalentemente italiani e una buona parte di tedeschi. L'investimento medio è di 300 mila €. Le soluzioni indipendenti e rustici 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) – afferma *Dino Costamagna, Affiliato Tecnocasa - 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 questo 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. Continua la tendenza all'acquisto anche nelle vecchie borgate, soprattutto nel comune di Brenzone. Questo sta portando ad una graduale riqualificazione di questi centri da sempre legati alla vita rurale. Sono luoghi suggestivi apprezzati soprattutto dalla clientela tedesca che qui trova immobili medioevali, case di corte, porzioni di rustico o rustici indipendenti, quasi sempre da ristrutturare rispettando vincoli architettonici.”*

Crescono del 3,5% le quotazioni a **Lazise** dove stanno acquistando principalmente italiani che cercano bilocali da mettere a reddito sotto i 200 mila € o trilocali con piscina ad uso vacanza sotto i 270 mila €. Gli stranieri che rappresentano una discreta fetta di mercato cercano tipologie che vanno dai trilocali con piscina (budget oltre i 300 mila €) alla villetta in residence con piscina (budget oltre i 500 mila €). “**Le località più apprezzate a Lazise sono Barum e Dosso dove soluzioni ristrutturate con vista lago si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq.** – sostiene *Antonio Drago, Affiliato Tecnocasa - 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).*

Nell'ultimo anno si è rivalutata Pacengo, dove si trovano immobili a un prezzo leggermente inferiore di Lazise (2500€ al mq) e Colà (2000 - 2500€ al mq) dove si trovano anche rustici da ristrutturare da destinare ad attività turistica (1500€ al mq).

Terminata la ciclopedonale da Lazise a Pacengo così come l'albergo 5 stelle in via Terminon. Altri progetti importanti che sono partiti riguardano in particolare Pacengo, nella zona che va dal centro storico al lago dove sorgeranno un albergo di lusso, una zona residenziale nuova, una nuova zona commerciale con negozi e nuovi parcheggi a ridosso del porto di Pacengo.

Per quanto riguarda Lazise, sono in corso già alcuni cantieri entro 1 km dal centro dove verranno creati nuovi residence con piscina e un grande complesso di oltre 70 appartamenti in località Zappo."

"A **Peschiera del Garda** gli acquirenti maggiormente interessati e presenti sono italiani (provenienti dalle zone di Milano, Bergamo, Verona, Vicenza, Trento, Bolzano, bassa Mantovana e province di Reggio Emilia e Modena). Gli stranieri rappresentano una percentuale minore e, nella maggior parte dei casi sono tedeschi ed austriaci. Meno presenti gli svizzeri. - dice **Riccardo Saetti, Affiliato Tecnocasa - Il lungolago è naturalmente la zona più richiesta e per una posizione fronte lago le quotazioni possono superare i 3000 € al mq e toccare, in caso di immobili particolarmente prestigiosi e nuovi, punte di 6000 € al mq.** Uno sviluppo edilizio importante è in atto a San Benedetto di Lugana dove si costruiscono immobili destinati alla casa vacanza e alla prima casa: i valori possono andare da 2400 – 2500 € al mq per la tipologia media fino a 3500 - 4000 € al mq per gli immobili con finiture di maggior prestigio o con vista lago. 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. Si prevedono iniziative immobiliari, di recupero dell'esistente e di nuova costruzione, di un certo rilievo sia per posizione sia per prestigio. Degni di nota sono l'importante recupero della "Palazzina Comando Presidio" e la cessione delle antiche carceri militari con presumibile trasformazione a struttura ricettiva di ottimo livello. **Il centro storico conosce e conoscerà una significativa valorizzazione attraverso il recupero e trasformazione di alcuni edifici storici grazie agli accordi di valorizzazione consentiti dal federalismo demaniale.**

Sponda trentina

"A **Riva del Garda**, le cui quotazioni sono rimaste invariate, i primi mesi del 2020 il mercato immobiliare è stato frizzante. I clienti interessati ad acquistare lo hanno fatto sia per scopo residenziale sia turistico. Numerosi anche coloro che hanno scelto di acquistare la casa a Riva per trasferirsi a vivere dopo essere andati in pensione. Questi ultimi, in particolare, provengono soprattutto dalla Lombardia e dall'Emilia e cercano un trilocale. Tra gli acquirenti stranieri presenti non solo tedeschi ma anche altre nazionalità (americana, spagnola, inglese) interessate sia agli appartamenti sia alle soluzioni indipendenti. - **Paola Lotti, Affiliata Tecnocasa - 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 2200 € 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.

Proseguono i lavori sul territorio per la costruzione della pista ciclabile: è stato inaugurato l'anno scorso il primo tratto che da Capo Reamol arriva fino a Limone sul Garda affiancando la statale 45 Gardesana. Il progetto prevede di attraversare 3 regioni: Lombardia, Trentino Alto Adige e Veneto. In Trentino il progetto si sviluppa lungo la sponda est per circa 5,5 chilometri nel tratto che da Torbole porta al confine con il Veneto. La ciclabile segue invece la sponda opposta (ovest) per circa 5,3 chilometri da Riva del Garda fino al confine con la Lombardia. È stato avviato il progetto di fattibilità tecnica ed economica della Ciclovia sulle due sponde trentine che, sempre secondo gli accordi, dovrà essere presentato al ministero entro il 2020. L'ascensore panoramico è ormai in fase conclusiva e contestualmente è stato fatto un lavoro di restyling anche del bar-ristorante locato all'arrivo dell'ascensore."

Sponda bresciana

Le località turistiche della sponda bresciana del lago di Garda hanno registrato un incremento dell'1,8%. Performance positive si registrano per Desenzano del Garda, Salò e Padenghe. Le altre località segnalano prezzi stabili.

“A **Desenzano del Garda** i valori immobiliari sono in aumento del 6,3%, mettendo in luce quindi un mercato dinamico. Ad acquistare sono prevalentemente italiani il cui budget è compreso tra 150 e 300 mila €. Sono partiti cantieri di nuova costruzione a Rivoltella dove ci sono più aree di completamento. Nelle altre zone di Desenzano si segnalano piccoli cantieri. – asserisce *Giampaolo Cavalli, Affiliato Tecnocasa* - **Le aree che si sono rivalutate maggiormente, perché consentono un facile accesso al centro e al lago, sono quelle a ridosso del centro storico, i quartieri di Desenzanino e Spiaggia d'Oro e, in generale, tutta l'area che si snoda lungo il lago verso Sirmione.** I prezzi delle abitazioni in buono stato vanno da 3500 a 4500 € al mq con punte di 7000 -8000 € al mq per le soluzioni con finiture di pregio in centro storico. Le abitazioni prive di vista lago scendono a 2500 € al mq”.

“I prezzi a **Sirmione** sono rimasti stabili, ad acquistare a sono prevalentemente acquirenti italiani. C'è anche una discreta presenza di tedeschi, belgi e, sporadicamente, russi. La richiesta tipo è il bilocale o piccolo trilocale da 120 a 250 mila €. Le zone più richieste sono Colombare centro, zona porto Sirmione 2 e Lugana. I prezzi vanno mediamente da 2000 € al mq per l'usato a 2700 € al mq per il nuovo. **Sul fronte lago della Penisola le soluzioni usate oscillano da 3000 fino a 5000 € al mq a seconda dello stato d'uso e delle finiture.** – sostiene *Marco de Andrea, Affiliato Tecnorete* - Le abitazioni da ristrutturare fronte lago in Lugana hanno prezzi che variano da 2500 € a 3500 € al mq. **Lugana è una delle zone che si è rivalutata maggiormente negli ultimi anni grazie al rifacimento della zona centrale, l'apertura di locali di tendenza posizionati fronte lago.** Conta anche una spiaggia lunga e ben tenuta. 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. Non ci sono progetti importanti sul territorio perchè le aree disponibili sono poche e non offrono spazi in posizioni strategiche. Negli ultimi anni sono partite alcune iniziative di piccole dimensioni (massimo 10/15 unità), derivanti dalla demolizione di villette in zona Brema o Colombare centro. Si segnala poi la realizzazione della pista ciclabile che arriva a Peschiera e a Desenzano.”

“A **Salò** i valori immobiliari hanno avuto un aumento del 2,3% nella seconda parte del 2019. Alla seconda casa sono interessati sia acquirenti italiani sia stranieri (per la maggioranza tedeschi e austriaci) che valutano acquisti di prima casa e seconda casa soprattutto con finalità di investimento con budget di 200 mila €. **La zona più richiesta è quella del centro storico, anche e soprattutto per la presenza dei servizi. I valori immobiliari sono molto variabili e le soluzioni nuove possono andare da 3000 fino a 7000 € al mq per le tipologie fronte lago. Gli appartamenti con la vista lago sono quelli più ambiti.** – dichiara *Paolo Lanfranchi, Affiliato Tecnocasa* - Nelle zone collinari ci sono ville singole con vista lago. Non ci sono al momento molte operazioni urbanistiche ed edilizie in corso e si è in attesa della riqualificazione dell'ex Fonte Tavina”.

“I potenziali acquirenti che valutano **Lonato del Garda** sono prevalentemente italiani. – analizza *Luca Bergomi, Affiliato Tecnocasa* - Ci sono sporadiche richieste anche da tedeschi, svizzeri, belgi e persone provenienti dall'est Europa. Le tipologie più ricercate sono l'appartamento, in prevalenza trilocali e quadrilocali e la villetta a schiera, con budget che vanno da 140 a 175mila € per gli appartamenti e da 190 a 230mila € per le villette a schiera. Si è registrato un leggero aumento della domanda ad uso investimento, indirizzata sul bilocale. **Chi cerca la casa al lago e si avvicina a Lonato valuta principalmente le località di BarcuZZi, Maguzzano e Lido dove i prezzi variano da 1950 a 2450 € al mq.** Al momento sul territorio sono presenti iniziative immobiliari di piccola e media entità (non superiori alle 10 unità abitative) che prevedono villette singole e a schiera. Le località interessate sono: Lonato e le frazioni di Centenaro, Esenta, Sedena, Bettola e BarcuZZi.”

“A **Moniga, Manerba, Polpenazze e Puegnago del Garda** le quotazioni sono stabili. Sul mercato della casa vacanza prevalgono gli acquirenti italiani di cui metà residenti a Brescia e provincia. La restante parte proviene dalle province di Milano, Monza Brianza, Bergamo, ed in minor parte da Cremona e Mantova. Presenti anche acquirenti del Trentino e del resto di Italia. Si segnala la presenza di acquirenti tedeschi, bavaresi nello specifico, austriaci ed olandesi. **Chi cerca la casa vacanza o ad uso investimento si orienta su bilocali e trilocali in residence con piscina e/o vista lago, con budget che partono rispettivamente da 120 a 160 mila €.** – dice *Luca Bergomi, Affiliato Tecnocasa* - **Le zone più richieste sono quella sovrastante il Porto di Moniga, nelle vicinanze del Porto di Dusano ed entro un chilometro dalla spiaggia “Romantica” di Manerba dove le cifre al mq possono andare da 1600 a 3000-3500 € al mq a seconda della posizione, della vista, della vetustà e del contesto.** C’è anche chi preferisce le zone collinari di Polpenazze e Puegnago, più tranquille e talvolta con vista lago e con prezzi al mq che oscillano da 1400 a 2500 € al mq. Non ci sono importanti interventi sul territorio a parte recuperi di rustici e piccoli interventi per costruire ville singole e bifamiliari.”

“A **Padenghe** il mercato è stato piuttosto vivace e le richieste per la maggior parte provenivano dalla **Lombardia, in particolare Brescia, Bergamo, Milano e Brianza.** Anche i clienti stranieri e tedeschi in particolare hanno dimostrato interesse. Per un bilocale si registravano budget da 140 a 170 mila €, per un trilocale si oscilla da 180 a 300 mila €. Le ville singole vanno da 500 a 800 mila €. A Padenghe ci sono prezzi medi intorno ai 2500 € al mq. Sul fronte lago l’offerta è molto bassa. Al momento non ci sono nuove costruzioni in opera.” - sostiene *Luca Ruspaggiari, Affiliato Tecnocasa.*

“Gli acquirenti interessati all’acquisto della casa vacanza a **Toscolano** sono spesso residenti nelle province lombarde. Il budget medio è compreso tra i 150 e 200 mila € per i bilocali, arriva a 300 mila € per i trilocali e le bifamiliari e ville fino a 500 – 600 mila €. Esiste poi una clientela di nicchia disposta ad investire anche oltre il milione di € per acquistare immobili di prestigio. **Gli acquirenti italiani prediligono la “parte bassa”, cioè le zone centrali, servite e nei pressi del lago. La clientela straniera, soprattutto i tedeschi, preferiscono le soluzioni panoramiche, con ‘vista aperta’, e per questo motivo si orientano verso la collina che consente di apprezzare appieno il paesaggio.** – afferma *Luca Bergomi, Affiliato Tecnocasa* - Al momento sono presenti piccoli cantieri concentrati soprattutto nella zona collinare dal momento che quella più vicina al lago è ormai satura. Non sono da escludere, in futuro, interventi di riqualificazione su vecchie strutture come alberghi e cantieri navali dismessi che sono andati all’asta a prezzi interessanti per gli investitori.”