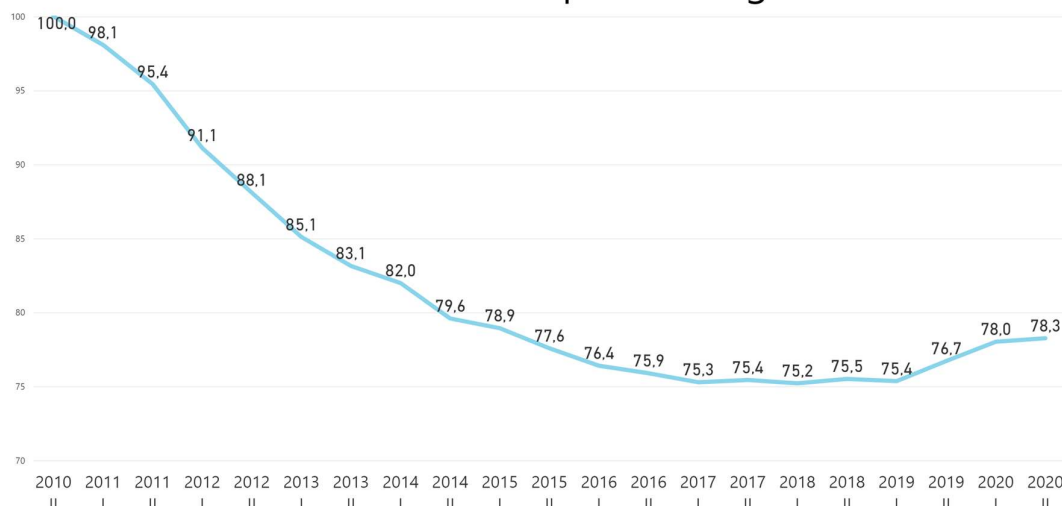


Mercato immobiliare turistico LAGHI

In lieve aumento le quotazioni nelle località di lago italiane

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2020 i prezzi degli immobili turistici hanno evidenziato variazioni contenute: -0,3% il ribasso nelle località di mare, in aumento del +0,5% le quotazioni di quelle di montagna, mentre per il lago l'incremento è del +0,3%.

Andamento dei prezzi - Lago



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

LAGO DI GARDA

Giampaolo Cavalli, Affiliato Tecnocasa Desenzano del Garda

A Desenzano del Garda si evidenzia un mercato dinamico. Il rialzo dei valori si attribuisce ad una buona domanda e ad una bassa offerta, in particolare per unità immobiliari usate inserite in piccoli condomini con ingresso indipendente e privi di spese condominiali. Dall'estate si nota una vivace richiesta di abitazioni con sfogo esterno e giardino, ricercate come prima casa. Ambiti anche gli appartamenti ai piani alti dotati di balconi e terrazzo. C'è interesse per l'acquisto di casa vacanza e ad uso investimento, che si acquisterebbero anche con mutuo. Sempre vivo l'interesse per le locazioni annuali. In questo momento si fanno ricerche mirate e si muovono solo coloro che hanno reale necessità e intenzione di acquistare la casa. Il budget medio 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. **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.

Marco de Andrea, Affiliato Tecnorete Sirmione

A Sirmione dopo il primo lockdown si è registrato una **ripresa della ricerca dell'immobile: investitori che hanno impiegato capitali e persone desiderose di una casa vacanza da usare anche nei week end.** A Sirmione si ultimano soprattutto acquisti turistici. Sull'affitto si muovono in particolare inquilini che stipulano contratti da transitori perché lavorano nel settore alberghiero. Ad acquistare a Sirmione 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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.*** 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.

Paolo Lanfranchi, Affiliato Tecnocasa Salò

A Salò a partire da giugno 2020 c'è stato un ***forte interesse per la prima casa, la casa vacanza, la casa ad uso investimento*** da destinare alla locazione settimanale turistica. Dopo il secondo lockdown si segnala un rallentamento perché gli acquirenti spesso arrivano da fuori regione. Alla seconda casa in questa località sono sempre stati interessati sia acquirenti italiani sia stranieri (per la maggioranza tedeschi e austriaci). 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 vista lago sono quelli più ambiti. 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" dove i lavori di riqualificazione porteranno alla creazione di 17 mila mq residenziali, 8 mila mq di alberghiero e 330 mq di tipologia commerciale.

Sandro Ruspaggiari, Responsabile Agenzia Affiliata Tecnocasa Valtenesi

Nel periodo post lockdown si è riscontrato un aumento della ricerca di immobili da utilizzare come seconda casa, soprattutto da parte di residenti nelle città vicine al fine di avere una casa vacanza nella medesima regione. Sono aumentate anche le richieste di acquisto come investimento. Si richiedono bilocali e trilocali in residence con piscina. I prezzi sono rimasti invariati. Le richieste di affitto sono leggermente diminuite per il periodo invernale ma sono aumentate le richieste di affitto per l'intera stagione estiva. 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 €. 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 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 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".

Luca Ruspaggiari, Affiliato Tecnocasa Padenghe

A Padenghe si è riscoperta la voglia e la necessità di avere una seconda casa nelle vicinanze (a non più di un'ora di strada) che abbia determinate caratteristiche: giardino o terrazzo, in residence con piscina e possibilmente vicina al lago. Anche per la prima casa ci si orienta su tipologie che abbiano più indipendenza e con sfoghi esterni. Con il nuovo lockdown si segnala un rallentamento di acquirenti stranieri ed italiani. ***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 a 2500 € al mq. Sul fronte lago l'offerta è molto bassa. Non ci sono nuove costruzioni in corso.

Luca Marino, Affiliato Tecnocasa Lonato

A **Lonato** si segnala una maggiore consapevolezza di chi cerca casa, con grande attenzione rivolta anche al mercato dei mutui. Il segmento della casa vacanza appare rallentato, soprattutto per i vincoli legati allo spostamento sul territorio. La ricerca della prima casa non ha subito importanti variazioni e le tipologie più richieste sono il trilocale e la villetta a schiera. La ricerca della prima casa è incoraggiata dall'attuale mercato del credito che spinge chi è in affitto a tentare l'acquisto. I potenziali acquirenti che valutano **Lonato del Garda** sono, per la quasi totalità, italiani. Ci sono sporadiche richieste anche da parte di tedeschi, svizzeri, belgi e persone provenienti dall'est Europa (qualche russo, ma per lo più romeni e moldavi). Le tipologie più ricercate sono l'appartamento (trilocale e quadrilocale) e la villetta a schiera, con budget che vanno rispettivamente da 140 a 175mila € e da 190 a 230mila €. 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. Si segnala la futura realizzazione di un importante centro sportivo in località Bettola - per ora ancora in fase di studio - e di una nuova pista ciclabile che collega la località di Castel Venzago a quella di Centenaro”.

Luca Bergomi, Affiliato Tecnocasa Toscolano

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.*** 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.

LAGO D'ISEO

Manuel Ribola, Affiliato Tecnocasa Sale Marasino

A **Sale Marasino, Sulzano e Marone** in estate il mercato aveva segnalato un buon trend con richieste sia per prima casa sia per investimento. In autunno si segnala una maggiore prudenza da parte degli acquirenti in attesa di vedere come evolve la pandemia. A **Sale Marasino, Sulzano e Marone** la maggioranza degli acquisti di casa vacanza è realizzata da italiani e, solo in minima parte, da acquirenti stranieri, del Nord Europa. La richiesta si orienta su residence con piscina o soluzioni indipendenti vista lago o vicine al lago. Il budget medio oscilla da 100 a 200 mila €, con punte più elevate per le ville singole. A **Sulzano, Sale Marasino e Marone** la richiesta principale è per soluzioni con vista lago ed i prezzi vanno da 500 a 2500 € al mq. Non si registrano transazioni sul fronte lago e non si segnalano interventi importanti a livello di urbanistica ma solo la nascita di piccoli complessi abitativi.

Andrea Bergamaschi, Affiliato Tecnocasa Iseo

Ad **Iseo** si registra una maggiore domanda ed una minore offerta. Abbiamo notato che c'è una ripresa per le richieste di trilocali con giardino, come seconda casa si è orientati maggiormente sull'affitto.

Ad **Iseo** il mercato della casa vacanza è alimentato prevalentemente da italiani residenti nelle province di Brescia, Bergamo e Milano. Gli stranieri scelgono la locazione. Si cercano prevalentemente bilocali con un budget di spesa compreso tra 120 e 160 mila € e trilocali che, dotati di vista lago, possono arrivare a 200-230 mila €. ***La zona più richiesta è il centro di Iseo i cui prezzi oscillano da 2500 a 3000 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni in buono stato fronte lago di cui però c'è bassa offerta. Negli ultimi tempi cresce l'interesse per Provaglio di Iseo soprattutto per chi cerca la prima casa che qui trova prezzi più vantaggiosi (1000-1100 € al mq per un medio usato).*** Nelle preferenze dei potenziali acquirenti c'è anche il

comune di Monte Isola che ha valori più contenuti dal momento che, chi decide di vivere in questo paese, deve sostenere costi aggiuntivi (dalla tassa di sbarco alla tassa di circolazione, nonché all'acquisto/affitto di un posto auto da trovare sulla terraferma nei comuni di Sulzano o Sale Marasino). A Monte Isola per un bilocale o un trilocale di 65-70 mq in buono stato e con vista lago si spendono intorno da 80 a 100 mila €. Sono in corso alcuni progetti di conversione di palazzine commerciali in residenziale mentre a Provaglio D'Iseo (3 km dal lago prima Franciacorta) sono stati costruiti appartamenti in classe A+ venduti a 1600-1800 € al mq.

Paolo Plebani, Affiliato Tecnocasa Predore e Sarnico

A **Predore** la pandemia ha ridimensionato la disponibilità di spesa e chi compra avendo capitali propri cerca di fare l'affare e di trattare il prezzo. Da giugno in poi c'è stato un **incremento notevole degli acquisti seconda casa**. Ad oggi si nota un brusco calo delle vendite come prima casa, soprattutto da parte di un target più giovane che sembra avere maggiore difficoltà di accesso al credito a causa anche della messa in cassa integrazione. Tra gli acquirenti anche tedeschi, inglesi, olandesi disposti a spendere più di 200 mila € per case indipendenti, meglio se completamente da ristrutturare. Prediligono le zone tranquille e sono meno interessati alla presenza dei servizi. Per questo target conta la vista lago panoramica, la presenza di spazi esterni (appezzamenti di terreni). A Predore 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 aumentano. Stanno costruendo appartamenti con vista lago nei pressi della Statale, apprezzati più come prima casa che come casa vacanza. Chi si orienta su Sarnico destina all'acquisto della casa un budget che varia tra 80 mila e 150 mila € per immobili che non abbiano necessariamente la vista lago. *Sarnico registra un mercato fatto maggiormente da acquirenti italiani: infatti ha il vantaggio di essere ben servito e di avere vicino tre caselli autostradali e per questo è frequentato da abitanti di Milano, Monza – Brianza, primo hinterland di Bergamo e la provincia di Varese.* 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. A Sarnico sono in corso interventi di nuova costruzione di tagli ampi, appartamenti di oltre 150 mq.

LAGO DI COMO

Massimo Galoppo, Affiliato Tecnocasa Como

Nella città di Como, a partire da giugno, si segnala una contrazione della domanda di casa vacanza e una maggiore prudenza per gli acquisti indirizzati sulla prima casa, segmento su cui si stanno muovendo in particolare coloro che sono realmente intenzionati ad acquistare. Nelle zone centrali di **Como** la casa vacanza è acquistata prevalentemente da italiani, sporadiche le vendite con tedeschi, inglesi e russi. Il budget medio per un bilocale, tipologia più ricercata con questa finalità è di 250 mila €. Le zone preferite da chi cerca la casa vacanza sono **Città Murata**, a seguire le zone a ridosso di essa (Borghi, Stadio, Valduce). A Città Murata i prezzi medi oscillano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq. A **Borghi, Stadio e Valduce** un buon usato costa 2500 € al mq. Nella zona dei Borghi sono in corso degli interventi di nuova costruzione ricavate da ex aree dismesse e scambiate a prezzi medi di 2500 € al mq mentre nella Città Murata sono in corso interventi conservativi che toccano i 5000 € al mq.

LAGO MAGGIORE

Riccardo Malandra, Affiliato Tecnocasa Sesto Calende

Il mercato della casa vacanza a Sesto Calende e Angera vede protagonisti acquirenti che arrivano per lo più dalla Lombardia e dal Piemonte. Cercano bilocali su cui investire da 90 a 130 mila € o soluzioni indipendenti su cui impiegare intorno ai 300 mila €. Si preferiscono tendenzialmente le soluzioni in buono stato in modo da essere utilizzabili. Dopo il lockdown si segnala la ricerca di immobili con spazi esterni anche come prima casa. Le zone preferite di Sesto sono Cocquo e Lisanza, apprezzate per la posizione panoramica con vista lago. Qui un buon usato può arrivare a 2200 € al mq. Quotazioni simili ad Angera dove le zone più richieste sono il lungolago e zona Altinada.

LAGO DI BRACCIANO

Nicola Mazzone, Affiliato Tecnocasa Anguillara Sabazia

Ad **Anguillara Sabazia** si registra un discreto mercato: come seconda casa acquistano o investitori del posto che poi mettono a reddito oppure acquirenti di Roma, spesso anche come prima casa (soluzioni indipendenti). Tra le zone più ambite dei comuni lacustri, ci sono prevalentemente le zone centrali per la vicinanza ai servizi e ai collegamenti, la zona del cento storico perché conserva il suo aspetto caratteristico, e la zona del lungo lago perché offre ville di rappresentanza con notevoli affacci sul lago. Nelle zone centrali i prezzi si aggirano intorno ai 2.000 al mq se le abitazioni godono della vista del lago.

Si sono registrate **già le prime richieste di affitto per la stagione estiva e alcune partono anche da giugno grazie alla possibilità di lavorare in smart**. Ad agosto per un bilocale si spendono intorno a 2000-2500 € al mese a seconda delle caratteristiche dell'immobile.

Nel comune di Anguillara Sabazia è in essere un nuovo piano urbanistico di sviluppo e strutturale. Il nuovo piano regolatore è stato depositato a fine 2006, ed è ancora in attesa dell'approvazione da parte della Regione Lazio. Tale strumento permetterà l'edificazione in nuove zone a destinazione urbanistica ed altre a destinazione commerciale/turistico/direzionale. L'ampliamento delle zone edificabili è omogeneo su tutto il territorio. Mentre per i paesi di Bracciano e Trevignano Romano, non ci sono nuovi piani di sviluppo urbanistici approvati negli ultimi 5 anni.

LAGO DI ALBANO

Gianluca Sampieri, Affiliato Tecnocasa Castelgandolfo

A **Castelgandolfo-Marino** (una parte del lago ricade nel comune di Marino) il mercato è animato da acquirenti di prima casa, spesso provenienti da Roma e alla ricerca di case indipendenti e semindipendenti che possono acquistare con un budget medio di 250-300 mila €. Ci sono anche soluzioni d'epoca e liberty, storiche, ex case papali o della nobiltà romana che arrivano al milione di €. Presenti investitori che comprano per fare casa vacanza e BB. Infatti, qui soggiornano spesso turisti in visita alla capitale vista la vicinanza a quest'ultima e all'aeroporto di Ciampino. Piacciono naturalmente le soluzioni sul lago. In centro paese si trovano soprattutto appartamenti. La vista lago può toccare da 3000 € a 5000 € al mq.