

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO LAGO ITALIA

*Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2020 i prezzi degli immobili turistici hanno evidenziato le seguenti variazioni: -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%.*

*LAGO: il traino è rappresentato dal lago di Garda che mette a segno un aumento dei valori dello 0,3% con la sponda veronese che chiude con +0,9%. Bene anche il lago di Lecco e la sponda bresciana del lago di Garda. Si conferma l'interesse all'acquisto da parte dei turisti tedeschi sul lago di Garda.*

### LAGO DI GARDA

Le quotazioni immobiliari delle località turistiche del lago di Garda hanno messo a segno una sostanziale stabilità dei valori: +0,3%. Quelle della sponda bresciana segnalano stabilità, sulla sponda veronese c'è un leggero aumento +0,9%. Si conferma quindi una buona tenuta del mercato immobiliare di quest'area grazie ad una domanda che arriva anche dall'estero e grazie anche alle infrastrutture offerte, in modo particolare la pista ciclabile.

#### Sponda veronese

Il mercato immobiliare di **Lazise** segnala prezzi stabili nella seconda parte del 2020. Dopo il primo lockdown c'era stata una corsa all'acquisto della casa vacanza, rallentato durante i periodi di chiusura e in ripresa durante i periodi di riapertura. Tra gli acquirenti, oltre ai veneti, anche turisti tedeschi. Sono aumentati gli acquisti di case indipendenti e rustici da ristrutturare, grazie anche al superbonus. Una soluzione degli anni '70 da ristrutturare si scambia a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Gli acquirenti italiani hanno cambiato il budget da destinare all'acquisto dell'immobile, portandolo anche a 300 mila € per soluzioni indipendenti e con spazi esterni. La zona più ricercata è quella di Barum dove, un ristrutturato con vista lago, tocca punte di 4000 - 4500 € al mq. Sempre a Barum e Pacengo sono in corso interventi di nuova costruzione: a Pacengo stanno costruendo in un'area a ridosso del centro e del lago. Parliamo di casette singole ed appartamenti in residence oltre che di un albergo di lusso. Sono in corso i lavori per la ciclopedonale che va da Lazise a Colà. In quest'ultima località sono presenti anche le terme, il cui turismo ha seguito le sorti del lockdown. Al di là delle chiusure c'è sempre stata una buona affluenza che ha stimolato gli investitori ad acquistare piccoli tagli da mettere a reddito, bilocali da 150-200 mila €. **I canoni di locazione estivi sono quasi sempre settimanali 600 € a settimana a giugno, 1000 € a settimana da metà luglio a fine agosto.**

Mercato immobiliare stabile nelle quotazioni e dinamico negli scambi e nelle richieste quello di **Malcesine e Brenzone**. La domanda è vivace ed è alimentata da acquirenti italiani e tedeschi. Questi ultimi, apprezzano in particolare le nuove costruzioni, tecnologicamente avanzate ed efficienti così come le soluzioni d'epoca tipiche del posto (case di corte, porzioni di rustico o case indipendenti). Quasi sempre sono case in pietra, con solai e tetti in legno. Molte si trovano nelle frazioni di Malcesine e nelle borgate di Brenzone. L'offerta immobiliare di nuova costruzione è bassa dal momento che si è in attesa dei piani attuativi e per cui la maggioranza degli scambi interessa le soluzioni usate. Una soluzione di nuova costruzione si aggira intorno a 4000-4500 € al mq. Dall'anno scorso si segnala un aumento di richieste sia come casa vacanza sia come investimento da mettere a reddito. Le zone preferite si confermano quelle comprese tra la Gardesana ed il monte Baldo dove le abitazioni godono della vista lago. I valori arrivano a 4000 € al mq per un usato con vista lago per scendere a 2000-3000 € al mq allontanandosi dal lago. Una buona spinta al mercato è arrivata dagli ecobonus, dal sisma-bonus e dal bonus 110% che hanno consentito di portare avanti lavori di ristrutturazione

su soluzioni usate, tra cui quelle indipendenti. Tutta questa zona piace per la possibilità di praticare sport come parapendio, kitesurf e windsurf. 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. Vanno avanti i lavori per la riqualificazione del lungolago e per il completamento della pista ciclabile.

A **Peschiera del Garda** il mercato immobiliare si sta rivelando dinamico. La seconda parte del 2020, ha messo in luce prezzi sostanzialmente stabili mentre nei primi mesi del 2021 i prezzi sembrerebbero in aumento. C'è un forte interesse per le soluzioni dotate di spazi esterni, giardino e terrazza e per le soluzioni di nuova costruzione che consentono risparmio energetico. Rispetto agli anni scorsi quest'ultimo aspetto è sempre più ponderato, anche a scapito della posizione. Il Bonus 110% ha suscitato una corsa alle operazioni ma non sempre sono fattibili; al di là di questo si è creato interesse per gli altri bonus sulle ristrutturazioni. In Veneto è attualmente in vigore il "Piano Casa Veneto 2050" che concede la possibilità di aumentare le volumetrie. Nelle zone residenziali di vecchia edificazione con aree scoperte ridotte, i nuovi edifici si sviluppano verso l'alto, operazione consentita se si realizzano fabbricati ad alto risparmio energetico e con criteri antisismici. Questo ha fatto in modo che ci siano in vendita degli attici con vista lago le cui quotazioni possono arrivare a 6000-7000 € al mq partendo da 4500 € al mq. La domanda vivace ha fatto in modo che ci sia interesse per comuni limitrofi come Ponti sul Mincio, Pozzolengo e Monzambano i cui prezzi sono decisamente più contenuti. Gli acquirenti di casa vacanza sono residenti nelle regioni limitrofe ma si contano numerosi tedeschi e austriaci. Il lungolago è la zona più richiesta ed il fronte lago può andare da 4000 € al mq fino a punte di 6000 € al mq. Allontanandosi dal fronte lago i valori immobiliari scendono e si aggirano intorno ai 3000 € al mq per le nuove costruzioni. Sono in corso diversi interventi di recupero di immobili del demanio (carceri e caserme) da cui si ricaveranno strutture alberghiere e residenziali.

La seconda parte del 2020 vede quotazioni in lieve aumento a **Bardolino e Torri del Benaco**. Più marcato l'incremento dei prezzi a Garda, soprattutto per le nuove costruzioni. Il mercato ha visto muoversi prevalentemente acquirenti italiani, veronesi, ed altoatesini. I tedeschi sono sempre molto interessati e alcuni di loro hanno valutato l'acquisto usando strumenti digitali.

I tedeschi e gli altoatesini hanno un budget più elevato rispetto agli italiani, superiore anche a 500 mila € mentre gli acquirenti italiani hanno un budget medio di 300 - 400 mila €. La richiesta di spazi esterni è diventata tassativa e, di conseguenza, si vendono con difficoltà le soluzioni che ne sono prive. Ci sono diversi interventi nuovi nei comuni di Garda, Bardolino e Torri del Benaco. Parliamo di nuove costruzioni di pregio, con vista lago che si vendono anche con punte 6000 € al mq.

Negli ultimi tempi è particolarmente apprezzato il comune di **Garda**, che ha mantenuto una sua identità e che piace molto ai potenziali acquirenti. Negli ultimi anni è stato sottoposto anche ad interventi di restyling. Nelle zone centrali ci sono prezzi intorno a 2900 - 3000 € al mq e punte di 4200 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago.

Cresce l'appeal di **Costermano**, alle spalle del lago, dove stanno facendo interventi di nuova costruzione, molto lussuosi, con prezzi che sfiorano i 4000 € al mq mentre l'usato scende sotto i 2500 € al mq motivo per cui è scelto dai potenziali acquirenti. Iniziative nuove si segnalano anche a San Zeno di Montagna piccolo comune dell'entroterra.

**Bardolino** resta sempre molto richiesto e si registrano prezzi medi di 2900 € al mq con punte di oltre 4000 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate con vista lago. **Torri del Benaco** è la cittadina dove si sta costruendo maggiormente, con interventi di fascia alta, ben posizionati. Questo ha determinato un rialzo dei prezzi, anche dell'usato, che attualmente si aggirano intorno a 3300 € al mq. Nella parte più panoramica di Torri 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 2600 e 3300 € mq.

Da segnalare **numerosi percorsi ciclabili** che si sono sviluppati nell'entroterra e che attirano i turisti praticanti il ciclismo. Sono infatti in aumento e non solo scelgono soluzioni in affitto ma a volte acquistano.

Si conferma dinamico il mercato della casa vacanza ad **Affi, Cavaion Veronese e Costermano sul Garda**. L'entroterra del Lago di Garda si conferma un ottimo mercato. Sono prevalentemente italiani ad acquistare ma la presenza dei tedeschi è sempre molto forte. Negli ultimi mesi si segnala un aumento di richieste di rustici e case indipendenti, grazie anche al superbonus, ma non sempre le caratteristiche dell'immobile ne permette l'utilizzo. La domanda principale si orienta su trilocali. Le località preferite per la casa vacanza si confermano Cavaion Veronese e Costermano sul Garda di cui si apprezzano la vista sul lago, la presenza di campi da golf (a Marciaga) e di una pista ciclo pedonale. 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. Cresce l'interesse per il comune di Caprino che attira per i prezzi più contenuti (un buon usato si aggira intorno a 1200-1300 € al mq). Piace sempre la pista 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.

### Sponda trentina

Mercato dinamico sulla casa vacanza a **Riva del Garda** dove la ricerca della casa vacanza si orienta su bilocali e trilocali. A ricercarli sono trentini, lombardi e veneti ma si segnala una buona componente di acquirenti tedeschi. L'introduzione, avvenuta anni fa, della Legge Gilmozzi che limita gli acquisti di nuove costruzioni come casa vacanza ha indirizzato le compravendite sulle tipologie usate nel centro storico e nell'area di Sant' Alessandro. In entrambe le zone i prezzi delle soluzioni usate, vista lago, si aggirano intorno a 2600-2700 € al mq. Il nuovo fascia lago costa 3000-3500 € al mq. Difficile trovare abitazioni in prima fila, occupata spesso da alberghi. Riva del Garda offre la possibilità di praticare diversi sport (nautici, bicicletta, free climbing) e questo attira molti sportivi che poi acquistano in zona. Un plus negli ultimi anni è la creazione della pista ciclabile che collega Riva del Garda e Torbole, lungo la pista ciclabile della Valle dell'Adige. Non lontano sorge **Limone** dotata anche essa di una pista tra le più panoramiche.

### Sponda bresciana

**A Desenzano** il mercato immobiliare si è rimesso in moto decisamente bene e su tutti i segmenti: prima casa, casa vacanza ed investimento. Sul segmento della prima casa c'è stato un notevole incremento di richieste di abitazioni con ampi spazi e dotate di giardino (soluzioni indipendenti ed appartamenti in contesti semindipendenti). A fare da spinta anche il superbonus. Sono in aumento anche le compravendite di casa su carta con prezzi da 3000 a 6000 € al mq, in base alla location. Il segmento della seconda casa vede acquirenti in arrivo dalla Lombardia che acquistano sia bilocali sia trilocali principalmente con spazi esterni e al piano terra. I tempi di vendita sono in diminuzione. Gli investitori acquistano bilocali da 150-180 mila € per diversificare gli investimenti. I prezzi hanno subito lievi rialzi. Piacciono sempre i quartieri di Desenzano centro, 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 3600 -3700 a 4600 - 4800 € al mq in base all'ubicazione. Si scende a 2500 - 2700 € al mq per le soluzioni prive di vista lago. ***C'è una notevole ripresa delle locazioni turistiche. I canoni di locazione sono di 1200 € al mese a giugno, 2000 - 2300 € al mese a luglio e 2500-2800 € ad agosto.***

Sono stabili i prezzi a **Salò** nella seconda parte del 2020. Nella cittadina si segnala un mercato decisamente dinamico che ha visto molto interesse per l'acquisto della casa vacanza e della casa per investimento da destinare agli affitti turistici. Con quest'ultima finalità si impiegano cifre intorno a 200 mila €, importo che viene superato se si acquista l'immobile come prima casa o come casa vacanza. Gli stranieri, sempre interessati al territorio, stanno acquistando anche tramite l'utilizzo di visite virtuali e portandosi in loco solo per l'atto di compravendita. Per chi cerca la presenza di vista lago o di uno scorcio sul lago è tassativo uno spazio esterno, come un giardino o un terrazzo abitabile. In genere si cercano soluzioni in centro o prossime ai servizi. I valori immobiliari cambiano molto e possono variare da 3000 fino a 7000 € al mq. Si segnala,

nell'ultimo anno, un incremento di acquisti di ville singole dal valore importante, anche oltre il milione di € acquistate sia come prima casa sia per investimento. Le tipologie più richieste sono sempre il bilocale ed il trilocale. Sono in corso alcuni interventi per cambiare il volto della città e darle ancora più slancio a livello turistico: la riqualificazione del teatro comunale della città, di un giardino pubblico e dell'ex area Tavina su cui sorgeranno un hotel da 8 mila mq, 17 mila mq di residenziale e altri mq a destinazione commerciale.

A **Padenghe** nella seconda parte del 2020 il mercato immobiliare della casa vacanza ha confermato una tendenza già emersa nel primo semestre, ovvero la ricerca di immobili con spazi esterni. Si segnala però una minore offerta per due motivi: le soluzioni con le caratteristiche maggiormente ricercate sono state ormai vendute e chi aveva l'idea di vendere ha al momento sospeso perché ha preferito tenerlo per utilizzarlo in sicurezza in questo periodo di pandemia.

Meno presenti gli investitori che acquistano per mettere a reddito e minori le presenze straniere in questo periodo di restrizioni. Questi ultimi cercano soluzioni con vista lago o panoramiche, nella tranquillità e nel verde. La maggioranza degli acquirenti arriva dalla provincia di Brescia, Bergamo e Milano. La ricerca di una prima casa in quest'area sta portando i potenziali acquirenti a spostarsi verso quelle più interne come **Carzago della Riviera**, dove i prezzi si riducono del 30% e dove è più facile trovare soluzioni indipendenti meno costose. Padenghe registra prezzi medi intorno ai 2500-3000 € al mq. Sul fronte lago l'offerta è molto bassa. Al momento ci sono poche nuove costruzioni in corso.

A **Lonato** il mercato immobiliare è prevalentemente di prima casa. Con questa finalità gli acquirenti cercano abitazioni con spazi esterni (giardino e terrazzo). Le tipologie più ricercate sono l'appartamento (trilocale e quadrilocale) e la villetta a schiera, con budget che non supera i 220 mila €. Presenti anche investitori che considerano il mattone sempre una buona forma di investimento da mettere a reddito. Chi cerca la casa al lago a Lonato valuta principalmente le località di BarcuZZi, Maguzzano e Lido dove i prezzi variano da 2000 a 2500 € al mq.

Buon andamento per i comuni della **Valtenesi**, quali **Moniga del Garda, Manerba del Garda, Polpenazze del Garda e Puegnago del Garda** dove prevalgono gli acquisti di casa vacanza da parte di acquirenti lombardi residenti a Brescia, Bergamo e Milano. Presente anche una buona parte di acquirenti stranieri, tedeschi e austriaci in particolare. La ricerca si orienta su soluzioni con giardino e terrazzo la cui presenza diventa tassativa. 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 140 a 180 mila €. Sempre apprezzate le zone vicine al lago (Porto di Moniga e spiaggia Romantica a Manerba): valori da 2500 fino a 3500 € al mq. C'è anche chi preferisce le zone collinari di Polpenazze e Puegnago, con vista lago e con prezzi al mq che vanno da 1800 a 2500 € al mq. Chi ha un budget limitato si rivolge a frazioni come Raffa di Puegnago dove i valori sono mediamente più bassi.

Anche a **Toscolano Maderno** si segnala un buon mercato immobiliare alimentato da persone residenti nelle province lombarde, equamente diviso tra prima casa e casa vacanza. Anche qui sono presenti interessi stranieri orientati più ad avere una casa in collina o mezza collina con una bella vista lago. C'è anche 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 dove è possibile acquistare un usato a partire da 2000 € al mq. Al momento sono presenti cantieri di piccola-media entità 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. Buona ripartenza anche per le nuove iniziative immobiliari di piccola e media entità (non superiori alle 10 unità abitative) che prevedono villette singole e a schiera. Questa voglia di costruire viene alimentata dal fatto che buona parte del mercato è predisposta e/o si sta educando all'acquisto di immobili con classe energetica alta e con finiture di qualità che hanno inevitabilmente un costo più elevato.

Sono stabili i prezzi nella seconda parte del 2020 a **Sirmione**. Il mercato si è rimesso in moto dopo che è stata istituita la zona gialla. Gli acquirenti arrivano prevalentemente dalle altre province lombarde e si indirizzano verso immobili di piccolo taglio, tassativamente con spazi esterni e possibilmente la piscina. Il budget medio è compreso tra 120 e 200 mila €. Il mercato, in questo momento, è caratterizzato da una mancanza di offerta immobiliare: molti proprietari decidono di tenere l'immobile oppure non alienano in attesa di avere progetti più chiari. Le zone più gettonate si confermano Colombare e Lugana dove i prezzi medi di un buon usato si aggirano intorno a 2000 € al mq. Valori di 5000-6000 € al mq si toccano per le tipologie di nuova costruzione posizionate sul lungolago. Ci sono pochi terreni edificabili nella cittadina e si procede solo con riqualificazioni. Sono in corso diversi interventi con ricorso al bonus 110%.

***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.***

## LAGO DI ISEO

***I valori immobiliari delle località turistiche del lago di Iseo sono in diminuzione dello 0,3%.***

Nella seconda parte del 2020 i valori immobiliari di **Iseo** sono rimasti stabili. Il mercato è frizzante, decisamente positivo. La novità è che diverse famiglie provenienti dalla provincia di Brescia stanno cercando immobili in affitto per i mesi estivi per fare smart working o perché stanno ristrutturando la prima casa in città. Per l'intero periodo i canoni di locazione possono arrivare anche a 6000 €. La tipologia più richiesta è il bilocale o il piccolo trilocale con un budget medio di 140 mila €. La possibilità di ricorrere al superbonus ha portato ad un aumento di richieste per le soluzioni indipendenti (ville bifamiliari e ville singole). La zona più ricercata è quella centrale in cui i prezzi possono andare 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. Anche le nuove costruzioni sono poco presenti e le ultime risalgono al 2006-2008. Attualmente sono possibili solo recuperi e cambi di destinazione d'uso da commerciale a residenziale. In crescita l'interesse per il vicino comune di **Provaglio di Iseo** dove i prezzi sono decisamente più contenuti 1500-1600 € al mq. Più di nicchia il mercato di Monte Isola dove i prezzi più bassi scontano una maggiore difficoltà di raggiungimento del posto. Con 100 mila € si possono acquistare immobili di 70 mq con vista lago.

A **Sale Marasino, Sulzano e Marone** i prezzi degli immobili sono rimasti stabili. La domanda di casa vacanza arriva principalmente da persone residenti in zone che consentono di raggiungere queste località con spostamenti da fare entro un'ora. La domanda si orienta verso soluzioni con vista lago ed i prezzi oscillano da 500 € al mq per l'usato fino a 2500 € al mq per il nuovo. Infatti, a Sale Marasino, Sulzano e Marone sono in corso diversi interventi di nuova costruzione che attirano l'interesse dei potenziali acquirenti. La seconda casa deve necessariamente avere la vista lago. Ricercati, oltre ai piccoli tagli, anche le soluzioni indipendenti e le case singole. Sono in corso i lavori per la riqualificazione e l'ampliamento della pista ciclabile che interessa tutto il lago di Iseo. La passeggiata sulla ciclopeditonale piace molto ai turisti. E' migliorato l'interesse per il comune di Marone: il parco pubblico e la villa comunale sul lago con l'offerta di locali per la somministrazione piacciono molto e questo lo sta rendendo più interessante per chi cerca la seconda casa.

Sulzano è il comune che attira maggiormente perché dotato di un'uscita della tangenziale comoda per chi arriva da Brescia. Sale Marasino continua a piacere molto ma è penalizzato dalla mancanza di uscita della tangenziale.

***Sulle locazioni stagionali: un bilocale in residence con piscina o situazioni con ampie terrazze vista lago o situazioni centrali fronte lago di 4 posti letto si affitta a 1000 € al mese a giugno, a 1500 € al mese a luglio, 2000 € ad agosto e 1000 € a settembre.***

A **Predore e Sarnico** il mercato della casa vacanza registra un buon andamento. Presi di mira soprattutto i piccoli rustici da ristrutturare posizionati in campagna, isolati e nel verde, meglio se con vista lago. Si

investono intorno a 100 mila €. Ad acquistarli anche americani che conoscono la zona perché visitata quando fu installato il Floating Piers. Si sono poi registrate compravendite con acquirenti del posto che hanno deciso di investire nel mattone acquistando immobili di qualità ed investendo cifre medie tra 200-300 mila €. Questi ultimi puntano soprattutto sul mercato **di Sarnico** che ha il vantaggio di essere ben servito e di avere vicini tre caselli autostradali. 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 più di nicchia, con pochi servizi e per questo è amato soprattutto dagli stranieri per i quali conta la vista lago panoramica, la presenza di spazi esterni (apezzamenti di terreni). A Predore un buon usato costa mediamente 1000-1200 € al mq. Se si acquistano immobili in pietra, occorre fare delle ristrutturazioni particolari e di conseguenza i costi aumentano.

Nelle zone centrali di Sarnico e Predore sono in corso interventi che prevedono abbattimento e ricostruzione di vecchi edifici inutilizzati. Il nuovo a Sarnico si vende a 2000- 2500€ al mq, a Predore siamo su 1500 - 1900€ al mq. A Sarnico c'è un cantiere che ha raggiunto i 6000 € al mq ed è stato venduto per buona parte su carta. Tagli di oltre 150 mq. La vicinanza alla provinciale penalizza alcune nuove costruzioni su Predore dove gli acquirenti cercano esclusività e tipicità.

## LAGO DI LECCO

A **Mandello del Lario** acquistano prevalentemente italiani alla ricerca di bilocali o trilocali a cui destinare budget compresi tra 80 e 150 mila €. Meglio se c'è un terrazzo. Le famiglie acquirenti arrivano da Milano e dalla provincia. Pochi gli stranieri presenti, sporadiche presenze di russi e tedeschi. L'immobile fronte lago è quello più ambito ed un buon usato costa 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq a seconda dello stato di conservazione. Le zone panoramiche sono quelle più ricercate. Negli ultimi tempi sono sempre più apprezzate le frazioni posizionate nelle zone alte da cui poter godere di una vista panoramica dove, un buon usato, quota mediamente intorno a 2300 € al mq.

## LAGO MAGGIORE

### Sponda piemontese

Prezzi in lieve aumento ad **Arona** nella seconda parte dell'anno: La motivazione è una domanda abbastanza sostenuta ed un'offerta più bassa. Dopo il primo lockdown del 2020 si è registrato un incremento delle richieste di casa vacanza da parte soprattutto di milanesi visto che la cittadina è facilmente raggiungibile in autostrada e si presta ad essere utilizzata spesso durante l'anno. La domanda si orienta su bilocali da 30 a 90 mila € a seconda della posizione. Tassativo che ci sia uno spazio esterno come giardino, terrazzo o balcone abitabile. La maggior parte dell'offerta risale agli anni '60-'70 e, in buono stato, quota intorno a 1800 € al mq con punte più elevate sul fronte lago dove si toccano 4000-5000 € al mq e si contano anche degli immobili invenduti. Ci sono degli interventi di nuova costruzione nelle aree periferiche che si scambiano a prezzi medi di 2800 € al mq. I prezzi contenuti spingono anche gli investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito con le locazioni estive. Si investono mediamente 50 mila € che si possono affittare per 100 gg all'anno ad una media di 60 € al giorno. Sempre in corso lavori per il mantenimento dell'arredo urbano.

### Sponda lombarda

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 a 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 Lianza 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 BOLSENA

Nella seconda parte del 2020 il mercato immobiliare di **Marta** mette in evidenza valori in aumento ed un mercato decisamente dinamico. La domanda vivace, in arrivo da acquirenti della provincia di Roma e, in minima parte, da persone residenti in altre regioni e all'estero si orienta su budget che oscillano intorno a 100 mila € per bilocali e piccoli trilocali. Alcuni di questi acquistano con l'intenzione di trasferire qui la propria residenza.

Si registrano cifre ben più elevate per le soluzioni indipendenti che possono arrivare a 400 mila €. La forte domanda ha fatto in modo che si vendessero anche soluzioni rimaste invendute da tempo. Chi cerca la casa vacanza si orienta soprattutto su Marta: ha prezzi contenuti, un bel centro storico ed il porto più grande. Infatti, il Comune da un po' di tempo sta effettuando lavori di restyling dell'arredo urbano e sta potenziando l'offerta ludica per i turisti in estate.

## LAGO DI BRACCIANO

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 come prima casa (soluzioni indipendenti).

Tra le zone più ambite dei comuni lacustri quelle centrali per la vicinanza ai servizi e ai collegamenti: in particolare la zona del centro storico perché conserva il suo aspetto caratteristico e quella del lungo lago perché offre ville di rappresentanza con notevoli affacci sul lago.

Nelle zone centrali i prezzi si aggirano intorno ai 2000 € al mq se le abitazioni godono della vista del lago.

***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

A Castelgandolfo-Marino (perché 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 soluzioni d'epoca e liberty, storiche ex case papali o della nobiltà romana che arrivano anche ad un milione di €.

La stessa tipologia attira gli investitori che comprano per fare casa vacanza e BB. Qui soggiornano spesso turisti in visita alla capitale vista la vicinanza all'aeroporto di Ciampino. Piacciono naturalmente le soluzioni sul lago, mentre in centro paese prevalgono gli appartamenti. La vista lago può toccare da 3000 a 5000 € al mq.