

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO - LAGO

Nel secondo semestre del 2010 le quotazioni delle abitazioni nelle località lacustri più importanti in Italia hanno segnalato una diminuzione dei valori dello 0,8%.

Una diminuzione dello 0,3% ha interessato le quotazioni degli immobili che si affacciano sul lago di Garda e un calo dell'1% ha interessato i paesi sul lago di Como.

Le località turistiche che si affacciano sul lago Maggiore e sul lago di Iseo hanno segnalato stabilità delle quotazioni. Le località che sono situate sul lago Trasimeno hanno registrato un calo dei prezzi del 7,6%, quelle sul lago di Bolsena una diminuzione dello 0,8%.

LAGO DI GARDA

Sponda Bresciana

Nel secondo semestre del 2010 le quotazioni delle abitazioni a **Desenzano del Garda** hanno registrato una contrazione dei prezzi del 3% .

Sul mercato immobiliare della seconda casa si registra una polarizzazione delle richieste: da un lato coloro che decidono di acquistare a Desenzano del Garda con l'ottica di mettere a reddito l'immobile e per questo motivo impiegano cifre di 120-130 mila €, dall'altro coloro che desiderano acquistare la seconda casa per utilizzarla (spesso hanno già una casa di proprietà) ed hanno un budget di investimento che si aggira intorno a 200-230 mila €. Gli acquirenti di seconda casa arrivano da Cremona, Parma, Piacenza, Mantova, Verona, Milano e Bergamo. Pochi gli investitori provenienti da Brescia e provincia.

La ricerca interessa tutta la cittadina, soprattutto il lungolago da Rivoltella a Desenzanino, quindi da via dal Molin a via Cesare Battisti.

Nel Centro storico e sul lungolago di Desenzanino ci sono abitazioni degli anni '70 e ville singole che, dotate di vista lago, hanno quotazioni medie di 3000 € al mq. Prezzi più elevati, intorno a 5000 -6000€ al mq si raggiungono per le abitazioni situate sul lungomare dal Molin, inserite in complessi signorili con piscina costruiti negli anni '70-'80.

Anche nel Centro storico, per abitazioni con vista lago in buono stato di conservazione si spendono mediamente 5000 € al mq. Si tratta di immobili tipici ristrutturati, distribuiti su più piani, spesso con finiture di prestigio ma con il limite dell'assenza del posto auto.

Quando l'abitazione non gode della vista lago le quotazioni possono scendere anche a 3500 € al mq.

Sul mercato immobiliare di **Salò** nei primi sei mesi del 2011 il mercato della seconda casa è abbastanza stabile ed aumentano gli acquisti di prima casa.

A cercare la casa vacanza a Salò sono soprattutto famiglie residenti nella provincia di Brescia, di età intorno a 45-55 anni. In diminuzione la domanda di coloro che acquistano per mettere a reddito l'immobile.

Chi cerca la casa vacanza chiede soluzioni abitative situate nei pressi del lago o con vista lago. Il taglio più richiesto è il trilocale posizionato in zone tranquille e comode per raggiungere il centro.

Il lungolago Zanardelli è sempre molto richiesto ma, l'offerta di immobili in vendita è bassa ed i prezzi sono elevati. Più dinamico il mercato immobiliare che si sviluppa alle spalle del lungolago, nel centro storico di Salò, dove ci sono immobili ristrutturati dopo il terremoto del 2004. Una tipologia usata ed in buone condizioni costa 2500-3000 € al mq.

La zona di San Giuseppe offre soprattutto immobili di tipo residenziale, costruiti nel corso degli anni '70. Si realizzano in special modo compravendite di prima casa.



Allontanandosi dal Centro storico ci sono complessi all'avanguardia, con nuove tecnologie finalizzate al risparmio energetico e con quotazioni comprese tra 3000 e 3500 € al mq. Gli acquisti di prima casa sono ben distribuiti su tutto il territorio dove ci sono anche tipologie usate che vanno da 1800 a 2500 € al mq. Nelle frazioni di Villa e Campoverde si acquistano nuove soluzioni dal valore compreso tra 2500 e 3000 € al mq.

Sul territorio di Salò sono in corso degli interventi di nuova costruzione nella zona dismessa del campo sportivo e nei pressi di piazza del Mercato. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 3300-3400 € al mq.

Sponda veronese

Il mercato della seconda casa sulla sponda veronese del lago di Garda ha sostanzialmente tenuto.

Le quotazioni immobiliari a **Torri del Benaco** sono rimaste stabili nella seconda parte del 2010. Questo perché in zona ci sono degli interventi di nuova costruzione: interessano in modo particolare la zona compresa tra Albisano e Torri del Benaco dove costruiscono residence da 8-10 unità immobiliari, di tipologia signorile, dotati di giardino, piscina condominiale e vista lago. Le quotazioni di un trilocale di 70-85 mq di nuova costruzione si aggirano intorno a 4000 € al mq.

Ad acquistare a Torri del Benaco sono soprattutto persone residenti a Verona, nell'hinterland di Verona, a Trento e a Bolzano. Si registrano anche compravendite di seconda casa da parte di acquirenti stranieri, tedeschi ed austriaci che si orientano in particolare sulle soluzioni usate. La località più apprezzata a Torri del Benaco è Loncrino, ricercata perché dotata di una bella vista sul lago di Garda e sul paese di Torri del Benaco.

Si acquistano ville indipendenti e signorili oltre che appartamenti in residence di nuova costruzione. Tra Albisano e Torri del Benaco ci sono delle soluzioni indipendenti di prestigio con piscina il cui valore supera il milione di euro. Meno richieste le abitazioni posizionate nel Centro storico della città che soffre per l'assenza di posti auto e box.

Sul mercato immobiliare di **Garda** si registra un lieve ribasso dei valori: in questo momento ci sono pochi immobili in vendita sul mercato immobiliare della zona, la qualità non è all'altezza degli standard richiesti dai potenziali acquirenti e, di conseguenza, le quotazioni sono al ribasso. I prezzi medi della zona sono di 2000-2300 € al mq.

Anche a **Bardolino** le quotazioni immobiliari sono al ribasso; si cercano soprattutto le abitazioni situate vicino al lago e al paese. Il Centro storico è sempre ben apprezzato da chi cerca la seconda casa. Si tratta di un borgo adiacente al lago che offre sia vecchie case di pescatori affiancate sia alcune case del XVIII secolo e ville del XX secolo. Un appartamento in buone condizioni senza vista lago si acquista a 2800 € al mq mentre per una soluzione con vista lago la spesa parte da 3500 € al mq.

Sponda trentina

Si registrano sporadici acquisti da parte di turisti tedeschi che prediligono in particolare la zona di Monte Felice e Calmasino dove si possono acquistare delle villette da 70-80 mq con giardino a partire da 300 mila €.

Il mercato della seconda casa a **Riva del Garda** è dinamico e vede la ricerca soprattutto di bilocali o di piccoli trilocali non lontani dal lago e dotati di box e balconi. Gli acquirenti arrivano soprattutto dalla provincia di Verona, dalla Lombardia ed alcuni anche dall'Italia meridionale. Si tratta di persone che acquistano l'immobile per sfruttarlo durante l'estate o durante il weekend. Tra gli acquirenti ci sono anche numerosi sportivi dal momento che a Riva del Garda si pratica surf e bike.

La zona maggiormente apprezzata da coloro che cercano la seconda casa è la fascia lago, in particolare lungo la strada che, dal centro di Riva del Garda va verso Torbole, così come alcuni viali

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa



residenziali (viale dei Tigli, via Vannetti e via Carducci) adiacenti al lago e al Centro storico. L'acquisto di una soluzione ristrutturata in questa zona comporta una spesa media di 3000 € al mq se l'immobile è di nuova costruzione e dotato di vista lago. Una delle zone maggiormente apprezzate dai turisti in questo momento è Restel de Fer. Sviluppata dieci anni fa attualmente vede ancora lavori in corso per la realizzazione di nuovi appartamenti e le quotazioni medie del nuovo sono di 3000 € al mq. Le quotazioni scendono a 2800 € al mq per le soluzioni ristrutturate nel Centro storico di Riva del Garda.

La cittadina di Riva del Garda è interessata sempre da lavori per migliorare l'offerta turistica tra cui il potenziamento delle piste ciclabili.

LAGO DI COMO

Nel secondo semestre del 2010 sono stabili le quotazioni immobiliari di **Cernobbio**, dove si segnala un mercato immobiliare molto dinamico con numerose richieste sia di prima casa sia di casa vacanza.

Gli acquirenti di seconde case sono in prevalenza milanesi, americani, olandesi e russi. Gli stranieri cercano contesti d'epoca con vista lago, mentre gli italiani acquistano soluzioni più recenti. Tra le aree maggiormente richieste da segnalare il Centro storico di Cernobbio, caratterizzato da case e ville d'epoca con soffitti alti, travi in legno a vista e mattoni in pietra a vista, ma anche condomini signorili degli anni '70, alcuni con grandi parchi condominiali. I prezzi per soluzioni ristrutturate in questa zona sono compresi tra 2800 e 3500 € al mq. Molto prestigiosa e richiesta l'area che si sviluppa lungo la strada che collega Cernobbio al comune collinare di Rovenna. Si tratta di una zona esposta a sud molto soleggiata, caratterizzata da ville d'epoca signorili con vista lago. I prezzi partono da 500 mila €.

Stesse quotazioni e stesse tipologie si possono acquistare sulla collinetta di Piazza Santo Stefano, dove sono all'opera alcuni cantieri per la realizzazione di nuovi appartamenti valutati da 3500 a 5000 € al mq.

LAGO DI ISEO

Nel secondo semestre del 2010 il mercato immobiliare della seconda casa nelle zone di **Sulzano, Sale Marasino, Marone e Monte Isola** ha evidenziato delle buone performance. La domanda di seconda casa arriva da acquirenti residenti a Brescia ed hinterland, ma non mancano richieste da parte di turisti provenienti da Milano e da Bergamo. Da segnalare anche sporadici acquisti da parte di turisti inglesi, irlandesi e scozzesi. Si acquistano piccoli tagli, bilocali e trilocali, possibilmente dotati di vista lago, terrazzo e giardino. L'investimento medio si aggira intorno a 100-120 mila €.

Sulzano è uno dei comuni maggiormente apprezzati perché adiacente ad Iseo e ben servito. Le richieste di seconda casa si dividono equamente tra le zone centrali e quelle collinari. Nelle zone centrali, ricercate da coloro che apprezzano soprattutto la vicinanza dei servizi, ci sono appartamenti in piccoli contesti condominiali oltre che abitazioni ristrutturate che si scambiano a prezzi medi di 2000-2500 € al mq con punte di 3000 € al mq per le abitazioni ristrutturate e situate fronte lago. Nelle zone collinari di Martignago e del Dosso si possono acquistare soluzioni in palazzine di nuova costruzione con vista lago ed a pochi chilometri dallo stesso. Un bilocale nuovo con terrazzo e vista lago ha un prezzo compreso tra 2000 e 2200 € al mq. Le quotazioni possono raggiungere anche 2500 € al mq per soluzioni nuove di particolare qualità e con terrazzi molto ampi. In questa area continuano i lavori per la realizzazione di nuovi appartamenti. Stesse tipologie e stessi prezzi si possono trovare nell'area collinare di Maspiano, che si trova nel comune di Sale Marasino ed a pochi minuti di macchina dal lago. Sempre nei pressi del lago si trova la zona collinare di Gandane, nel comune di Marone, dove

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa



acquistare un appartamento usato vista lago costa 1300-1400 € al mq. Monte Isola si trova all'interno del lago d'Iseo ed è caratterizzata dalla presenza di residence dotati di piscine e di strutture sportive. Le quotazioni immobiliari sono contenute dal momento che la zona ha dei limiti legati al fatto che non si può circolare in automobile. Acquistare una soluzione usata degli anni '80 costa circa 1000-1100 € al mq mentre il nuovo è valutato 1700-1800 € al mq. Da segnalare che, nel tratto del lungolago che collega Iseo a Marone, sono stati realizzati nuovi parcheggi con panchine, nuove rotonde ed una pista ciclabile.

Sul mercato immobiliare di **Iseo** si registra un discreto numero di acquisti di seconda casa da parte di acquirenti che arrivano dalla provincia di Brescia, Bergamo e Milano. Si tratta di famiglie che utilizzano l'abitazione durante il week end e talvolta anche per periodi più lunghi durante l'estate.

La domanda è alimentata da coloro che risiedono nella province di Brescia, Bergamo e Milano e che ricercano piccoli tagli (appartamenti bilocali) oppure villette a schiera e villette singole su cui investire cifre medie di 200-300 mila €. Le tipologie più richieste sono quelle dotate di vista lago e di spazi verdi. Ad Iseo una delle zone più apprezzate è quella del lungolago Marconi dove sono disponibili abitazioni dotate di vista lago le cui quotazioni oscillano intorno a 2000 € al mq. Le punte massime, di 3000 – 3500 € al mq, si registrano per le soluzioni posizionate fronte lago. Anche a Clusane esiste una buona domanda di immobili da destinare alla seconda casa dal momento che per la sua posizione ha un'offerta immobiliare che consente di godere più facilmente della vista lago. Le quotazioni a Clusane sono più contenute e per un buon usato si spendono mediamente 1600-1700 € al mq. Al momento sono in corso delle nuove costruzioni, nelle zone più distanti dal mare, che hanno prezzi medi di 3000 € al mq. Da segnalare che sono in corso dei lavori per la riqualificazione del lungomare Marconi di Iseo.

LAGO MAGGIORE

Nella seconda parte del 2011 le quotazioni delle abitazioni di Verbania sono rimaste stabili.

Suna e Pallanza sono due zone dove si registrano acquisti di casa vacanza da parte di persone che arrivano dalla provincia di Milano alla ricerca di piccoli tagli posizionati sul lungolago.

Generalmente investono cifre medie di 70-110 mila €

Aree apprezzate da chi cerca la seconda casa sono Monterosso e Calandrana posizionate sulla collina e da cui è possibile godere della vista lago. Tra le zone che incontrano il favore degli acquirenti ci sono anche il Centro storico di Pallanza e di Suna che si sviluppano sul lungolago.

L'area di via Tonolli si trova a ridosso del lago ed è tra le zone più richieste di Pallanza. L'edilizia è caratterizzata da palazzine risalenti al XIX secolo ed i prezzi sono compresi tra 2000 € al mq e 3500 € al mq per soluzioni fronte lago. Nel Centro storico di Pallanza, nell'area di via Guglielmazzi, si possono comprare appartamenti con prezzi a partire da 800 € al mq per soluzioni da ristrutturare per arrivare a 2000 € al mq per soluzioni già ristrutturate. Un quartiere dove è possibile acquistare soluzioni di prestigio è quello di Castagnola, caratterizzato da ville singole ed appartamenti in villa. Sono in corso di ultimazione degli appartamenti di tipo signorile con finiture di prestigio, costruiti con criteri eco compatibili e che si scambiano a prezzi medi di 3800 € al mq.

Suna è un borgo antico posizionato a ridosso del lago ed è molto apprezzato dai turisti. La prima linea è composta prevalentemente da strutture alberghiere e da villette, i prezzi sono leggermente superiori di 100-200 € al mq rispetto a quelli del lungolago di Pallanza. Sono in fase di completamento alcune palazzine in via Balilla ed in via Fiume. I prezzi del nuovo sono compresi tra 3000 e 3700 € al mq.

Ad Intra In zona S. Giuseppe ci sono soluzioni con vista lago situate ai piani alti e dotate di ascensore e di box auto. Il prezzo di un appartamento si aggira intorno a 2250 € al mq. Sono state ultimate e

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa



vendute le abitazioni di nuova costruzione sorte in viale San Giuseppe e scambiate a prezzi medi di 3000 € al mq.

LAGO TRASIMENO

Nel secondo semestre del 2010 le quotazioni delle abitazioni a **Passignano sul Trasimeno** sono diminuite del 7%. A Tuoro sul Trasimeno i prezzi sono diminuiti dell'8,2%. L'acquisto della seconda casa in queste località vede protagonisti soprattutto acquirenti umbri che ricercano una seconda casa su cui investire cifre medie di 70-80 mila € e massime di 100 mila €. Si desidera che l'immobile sia in buono stato di conservazione e che abbia la vista lago. Si registrano anche richieste da parte di acquirenti stranieri che prediligono soprattutto le soluzioni del centro storico. Nel centro storico ci sono abitazioni di origine medioevale, a picco sul lago e dominate dal castello di Passignano. Sono sia soluzioni cielo – terra sia appartamenti all'interno di case in pietra. Per una soluzione usata in Centro storico si spendono intorno a 1000 € al mq mentre per una soluzione ristrutturata le quotazioni sono di 1300-1500 € al mq che possono salire a 1800 € al mq per quelle che godono della vista lago. Tra le zone richieste ci sono Uliveto e San Donato non molto lontane dal centro storico e facilmente raggiungibili dall'autostrada. Le nuove costruzioni costano 1350-1450 € al mq, se con vista lago raggiungono prezzi di 1500-1600 € al mq. In questa zona sono in corso interventi di nuova costruzione (condomini al massimo di 8-10 appartamenti) oppure condomini con ingressi indipendenti. A Tuoro sul Trasimeno la richiesta di stranieri (inglesi ed olandesi soprattutto, e ultimamente anche americani) è più elevata rispetto a Passignano sul Trasimeno, affascinati dagli eventi storici che hanno interessato questi luoghi. Le quotazioni degli immobili in questa zona sono più contenute perché Tuoro è più distante da Perugia, L'offerta immobiliare della zona spazia dalle ville indipendenti (una soluzione di 200 mq con giardino da ristrutturare costa intorno a 170 mila €) alle soluzioni di nuova costruzione (quotazioni medie di 1200 € al mq). Da segnalare che a Passignano sul Trasimeno si è da poco trasferito l'Ufficio Studi della Magneti Marelli e che ci sono delle aree da recuperare adiacenti al centro storico.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa