

Questo sito utilizza cookie tecnici e di profilazione propri e di terze parti per le sue funzionalità e per inviarti pubblicità e servizi in linea con le tue preferenze. Se vuoi saperne di più o negare il consenso a tutti o ad alcuni cookie [clicca qui](#). Chiudendo questo banner, scorrendo questa pagina o cliccando qualunque suo elemento acconsenti all'uso dei cookie.

Accetto

Servizi > Digital Edition | Mobile | Abbonamenti | Corriere Store

35°C MILANO

**CORRIERE DELLA SERA / CONFRONTA E RISPARMIA**

HOME **CORRIERE TV** ECONOMIA SPORT LA LETTURA SCUOLA SPETTACOLI SALUTE SCIENZE INNOVAZIONE TECH MOTORI VIAGGI CASA CUCINA IODONNA 27ORA MODA



DATI UFFICIO STUDI TECNOCASA

**La casa al lago piace ancora, anche agli stranieri**

Tra le località preferite Sirmione, Iseo, Riva del Garda, Cernobbio

di Irene Consigliere



Scendono del 2,9% le quotazioni delle abitazioni nelle principali località lacustri italiane nel secondo semestre del 2014. Ma continuano a piacere agli stranieri, non solo ai tedeschi, ma anche agli inglesi, ai francesi, ai russi e agli svedesi. In calo i valori soprattutto nelle località del Lago di Bolsena (-8,7%). Le abitazioni del Lago di Como registrano una discesa del 3,6% e quelle del Lago di Garda del 2,4%. Tra queste ultime si sono difese bene le località della sponda trentina e, in generale, in tutta l'area si conferma l'interesse e l'acquisto da parte dei turisti tedeschi. Il lago d'Iseo mostra una migliore tenuta con una contrazione dell'1,1%.

**Sul Lago d'Iseo comprano gli italiani, ma anche olandesi, inglesi e svedesi**

Mentre le quotazioni immobiliari delle località sul lago d'Iseo hanno mostrato una contrazione molto contenuta. A ricercare la seconda casa in questa zona sono

**LE MIGLIORI PROPOSTE**

MUTUI | CASA

**Il miglior mutuo:**

Tasso Variabile 1,68% Tasso Fisso 3,05% Surroga 1,33%  
 20 LUG 2015

[Confronta](#)



*La casa al lago piace ancora, anche agli stranieri*



*Vacanze, quando conviene assicurarle Le migliori polizze da poche decine di euro*



*Affitti, torna il concordato alla milanese*



*I timori della Grexit hanno fermato le trattative sul mercato italiano*



**Osservatorio Pagamenti Elettronici**



*Nuovo Catasto, rimandato a settembre*

prevalentemente residenti delle province di Milano, Bergamo e Brescia, ma c'è anche una buona componente di stranieri (inglesi, olandesi e svedesi): questi ultimi puntano sul prezzo e hanno un budget massimo di 200 mila €, mentre gli italiani spesso riescono a superare anche 600 mila € e si orientano su zone panoramiche. Le tipologie più ricercate, oltre agli attici in zone centrali, sono quelle dotate di una completa vista lago e dotate di box auto, possibilmente inserite in piccoli residence con piscina. Il comune più richiesto è Sarnico perché più caratteristico e prestigioso, ma i prezzi sono più alti, di conseguenza, gli acquisti vengono dirottati su Paratico. Questo comune piace molto perché ha avuto uno sviluppo edilizio molto recente (si parla di non oltre i primi anni del 2000), ma ci sono costruzioni ancora in corso. La tipologia preferita da chi cerca la seconda casa ritorna ad essere il trilocale di 70-80 mq, necessariamente con vista lago, uno spazio esterno abitabile (giardino o terrazzo) e possibilmente anche il box auto. Per una soluzione di questo tipo il budget da mettere in conto oscilla mediamente tra 160 e 180 mila €, ma a Iseo il valore sale a 200 mila €. Si sta assistendo al ritorno degli stranieri, prevalentemente del Nord Europa (Belgio, Olanda, Germania, Inghilterra), ma la maggior parte delle transazioni avviene da parte di turisti italiani che provengono dalle province di Brescia, Bergamo, Cremona e soprattutto Milano: questi ultimi sono numerosi perché spesso approfittano della nuova autostrada BreBeMi, che ha ridotto notevolmente i tempi di percorrenza dal capoluogo lombardo. Il centro principale è Iseo, richiesto soprattutto perché ben servito.

### Il Lago di Garda piace sempre ai tedeschi, ma anche a inglesi e irlandesi

Buona è invece la performance anche per le località turistiche posizionate sul lago di Garda (-2,4%). La sponda bresciana ha registrato un calo dei valori del 2,1%, la sponda veronese del 2,8% e quella del Trentino dell'1,7%. In particolare le abitazioni posizionate sul versante veronese registrano un discreto interesse presso gli acquirenti tedeschi che da un anno a questa parte sono ritornati ad acquistare in zona. A Desenzano del Garda si registra un mercato dinamico, grazie anche a prezzi che negli ultimi dieci anni non sono mai state così competitive. La domanda di case vacanza proviene soprattutto dalle principali città lombarde, venete ed emiliane come Milano e hinterland, Monza, Mantova, Cremona, Reggio Emilia, Piacenza e Verona; bassa la quota di stranieri facilitati dalla presenza di voli low cost, in genere russi ma anche inglesi e irlandesi alla ricerca di una casa vacanza vicino al lago o con vista lago. Nel centro di Desenzano si registra domanda di prima casa, seconda casa e investimento mentre nella zona di Rivoltella le richieste si focalizzano in prevalenza sul trilocale come prima casa. Gli investitori cercano immobili a prezzi convenienti da affittare o rivendere. Mercato vivace a Lonato, in particolare nella zona turistica del comune, dove si registrano richieste di case vacanza da parte di turisti in arrivo prevalentemente dalle province di Milano, Bergamo e Brescia. L'area del Lido di Lonato è una delle zone più richieste dai turisti grazie alla vicinanza del lago ed alla presenza della spiaggia. A Maderno la domanda di case vacanza proviene principalmente da turisti in arrivo Brescia e provincia e dalla Germania. Gli italiani in genere preferiscono la vicinanza al lago ed ai servizi mentre i tedeschi spesso si focalizzano sulle aree più collinari dove si può godere della vista lago. A Sirmione, nella seconda parte del 2014, le quotazioni immobiliari sono diminuite del 5,7%. Si tratta comunque di un mercato molto vivace, il numero delle richieste è alto, in particolare da parte di turisti in cerca della casa vacanza. Si tratta in genere di persone in arrivo dalla Lombardia, dal Veneto, dall'Emilia Romagna e dal Trentino Alto Adige focalizzati su bilocali e trilocali dal valore compreso tra 200 e 240 mila €. Da segnalare una buona domanda da parte di turisti tedeschi ed in generale di turisti stranieri che apprezzano soprattutto le tipologie dotate di vista lago. La zona più costosa, ma



*Case in Grecia: sono triplicati gli italiani che ne vorrebbero una*



OSSERVATORIO GIOVANI EDITORI  
**Accresci la cultura economico-finanziaria dei tuoi studenti**



*Case vacanza, valori in calo del 3,5%*



*Mutui, +35% nel primo trimestre 2015*



BUONPERTUTTI.IT  
**Clicca e stampa i buoni sconto su Buonpertutti.it**



*Mutui, per chi ristruttura la rata è light*



*Tari, bar e pizzerie, il conto sale dell'8,5%*



CORRIERE SOCIALE  
**Scopri la sezione dedicata al volontariato**

I PIÙ LETTI

OGGI

SETTIMANA

MESE

1 **Quel piano studiato da mesi per spiazzare destra e sinistra**

anche la più ambita è quella della Penisola dove per un buon ristrutturato si spendono mediamente 3000 € al mq, con punte di 3500 € al mq per il fronte lago. Sono presenti anche delle ville singole valutate intorno al milione di € e delle nuove costruzioni in residence valutate mediamente tra 5000 e 6000 € al mq. Non lontano dalla penisola si sviluppa Colombare dove ci sono appartamenti in residence sorti tra gli anni '60 e gli anni '80 e valutati mediamente 2500 € al mq. Limitrofa a Colombare si trova la zona Brema che offre esclusivamente villette singole e bifamiliari dal valore compreso tra 700 mila € ed 1 milione di €. Da segnalare che sul comune di Sirmione sono stati fatti numerosi lavori per rifare la passeggiata che ora collega con continuità il comune di Peschiera con il Castello di Sirmione. Apprezzata inoltre la presenza di spiagge attrezzate nelle frazioni di Lugana, Colombare e Brema. Gli italiani in genere preferiscono la vicinanza al lago ed ai servizi mentre i tedeschi spesso si focalizzano sulle aree più collinari dove si può godere della vista lago. Le richieste di casa vacanza si focalizzano soprattutto sul centro storico di Salò e sull'area adiacente ad esso, grazie alla presenza di tutti i servizi che consentono di non utilizzare l'automobile. Attualmente per l'acquisto di una tipologia nuova fronte lago si spendono mediamente tra 3500 e 4500 € al mq.

### **Sulla sponda trentina arrivano gli austriaci, i tedeschi, i francesi e gli svizzeri**

Sulla sponda trentina si mantengono sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari a Riva del Garda nella seconda parte del 2014. Il mercato sta dando segnali di miglioramento, la domanda è in aumento e si riscontra più movimento durante la stagione estiva. Le compravendite di seconde case si dividono quasi equamente tra turisti italiani e stranieri e il bacino attinge da Austria, Germania, Svizzera e Francia, da un lato, e da Veneto, Emilia-Romagna e Lombardia dall'altro. Il taglio più richiesto è il bilocale, preferibilmente il più possibile vicino al lago e al centro, su cui investire 150-180 mila €. Nell'ultimo anno sta emergendo una domanda di diverso tipo rispetto a quella turistica, che si orienta su trilocali da 200-250 mila € necessariamente dotati di box, cantina e balcone abitabile. Queste tipologie sono richieste anche da persone che effettuano un investimento in previsione futura, generalmente per abitare una volta andati in pensione, che scelgono Riva del Garda soprattutto per la sua qualità di vita. La cittadina, infatti, è molto vivace anche nei periodi meno turistici, si trova a poca distanza dalle piste da sci, è possibile fare passeggiate panoramiche in mezzo alla natura e, insieme ai paesi limitrofi, è una meta conosciuta a livello internazionale per sport quali vela, windsurf e arrampicata.

### **La sponda veronese piace molto ai russi**

Dalla parte veronese invece Bardolino, Garda e Torri del Benaco fanno segnare prezzi in ribasso, soprattutto sulle tipologie usate e in condizioni meno buone. I turisti stranieri hanno un budget intorno a 350 mila € e privilegiano soluzioni il più possibile indipendenti e lontano dai centri abitati, preferibilmente in mezzo al verde. Gli italiani, invece, dispongono mediamente di 250 mila € e provengono soprattutto dalle province di Verona, Bolzano e Trento, mentre gli acquirenti modenesi e mantovani sono in netto calo. La preferenza ricade su trilocali con piscina condominiale, possibilmente con vista lago e il più possibile vicino ai servizi principali, alle spiagge e al centro del paese. Bardolino è la località più richiesta perché ben servita e vivace anche nei periodi meno turistici. A Garda si apprezzano in particolare le case vicine al centro storico che, negli ultimi tempi, è stato sottoposto ad interventi di restyling che lo hanno rivalutato notevolmente. Interessante anche la zona degli impianti sportivi, che si sta rivalutando grazie anche alla riapertura dell'impianto natatorio "Gardacqua. I turisti stranieri sono quasi esclusivamente tedeschi e hanno budget intorno a 250-300 mila €, superiori

2 Tasse, il realismo che serve per una svolta ambiziosa

3 «Pensioni, tagli fino al 34% con il metodo contributivo»

4 «Il fondo pensionati del clero sempre in rosso»

5 Grecia, si riparte dal nuovo governo Lunedì la riapertura delle banche

6 Banche greche, riapertura in forse La chiusura arriva a tre settimane

7 Concorsi pubblici, si cambia: cancellato il voto minimo di laurea

8 Enel, fondo Blackrock varca soglia 5%

9 Parmigiano, i «tarocchi» nel mondo sono il doppio dell'originale

10 Giro d'Italia no cash: ad Assisi una cartolina pagata con la carta

rispetto alla capacità di spesa espressa dagli italiani (150-200 mila €), che provengono soprattutto da Trentino-Alto Adige, Veneto ed Emilia-Romagna. Malcesine è il comune che piace maggiormente, sia perché è la località più grande sia perché in inverno è possibile sciare avendo la vista sul lago di Garda. I turisti generalmente preferiscono le zone più esterne, tra cui Campagnola (a nord) e Val di Sogno (a sud): la prima piace soprattutto ai turisti sportivi che amano praticare vela o windsurf, la seconda è invece molto panoramica. Peschiera del Garda fa segnare una contrazione dei prezzi nella seconda parte del 2014, ma il mercato è risultato comunque positivo grazie a compravendite in leggero aumento e più interesse da parte dei potenziali acquirenti. Anche se il maggior numero di transazioni avviene da parte di italiani, i turisti stranieri sono in aumento e provengono soprattutto da Germania e Austria (alcune compravendite anche da parte di russi): costoro approfittano della vicinanza e dei prezzi più bassi rispetto al proprio luogo d'origine e sono anche molto informati sull'andamento del mercato immobiliare italiano. La loro capacità di spesa varia notevolmente, ma in generale si nota come i Russi tendano a preferire contesti piccoli o indipendenti, mentre Tedeschi e Austriaci optano per soluzioni ubicate in zone vicine al centro e al lago o comunque dotate di servizi quali piscina o campi da tennis condominiali. Gli italiani, invece, dispongono di budget raramente superiori a 150 mila €, provengono soprattutto dall'Alto Adige, ma anche da Trentino, Lombardia ed Emilia-Romagna e sono molto attenti alle spese condominiali. Da segnalare un maggior numero di persone provenienti dal milanese che sfruttano i collegamenti più veloci della nuova autostrada BreBeMi.

### **Sempre più milanesi si trasferiscono a vivere a Cernobbio sul Lago di Como**

Sul Lago di Como si mantengono stabili le quotazioni immobiliari di Cernobbio nella seconda parte del 2014. La quasi totalità delle compravendite si focalizza sul segmento della prima casa e proviene soprattutto da parte di persone con redditi medio-alti che spesso comprano direttamente in contanti. Prosegue il trend evidenziato nei semestri scorsi, ossia il trasferimento di milanesi che, pur continuando a fare i pendolari verso il capoluogo lombardo, desiderano abitare in queste zone perché sono molto tranquille, verdi e vivibili. La vista lago è la caratteristica principale di chi cerca la prima casa, ma questo elemento si trova quasi esclusivamente nelle zone collinari, dove però l'offerta edilizia consiste in grandi ville che possono superare abbondantemente il milione di euro. Per questo motivo la zona più dinamica è quella bassa, nei pressi del lago e del centro storico. Le tipologie più compravendute in questo momento sono ville indipendenti di medie dimensioni e appartamenti di 80-90 mq, di qualità media e tutti da ristrutturare, per una spesa di 140-150 mila €. Nel secondo semestre del 2014 i valori delle abitazioni sulla sponda lecchese del lago di Como hanno segnalato ulteriori ribassi. Nei primi mesi del 2015 si registrano comunque timidi segnali di ripresa, in particolare per quanto riguarda il numero di richieste e l'aumento di interesse da parte di potenziali acquirenti. A cercare la casa vacanza in questa area del lago sono prevalentemente famiglie in arrivo dal milanese e dalla Brianza, ma si segnala anche qualche acquisto da parte di stranieri come ad esempio russi e francesi. Le richieste si focalizzano su bilocali, possibilmente dotati di spazi esterni, con vista lago e comunque non distanti dal lago stesso. Tra le aree più richieste da segnalare quella di Colico, si tratta infatti di una zona che negli ultimi anni si è sviluppata molto dal punto di vista residenziale e propone quotazioni immobiliari competitive. Nell'area di Colico è possibile acquistare appartamenti e villette a schiera di nuova costruzione con una spesa che si attesta su 2200-2300 € al mq.

### **In calo i turisti in arrivo da Roma al Lago di Bolsena**

Per quanto riguarda il Lago di Bolsena, le quotazioni hanno segnato un importante ribasso. Prezzi in calo nella seconda parte del 2014 nei comuni di Montefiascone, Capodimonte e Marta a ridosso del lago di Bolsena. In netta diminuzione infatti la domanda da parte di turisti, attualmente le compravendite si concentrano soprattutto sul mercato della prima casa. I turisti, in genere in arrivo da Roma, cercano tipologie dotate di spazi esterni e posizionate nei pressi del lago. A questo proposito si segnala la frazione Le Coste, piccolo borgo rurale sviluppatosi nei primi del '900 ed apprezzato per le sue peculiarità e l'ottima vista lago. L'offerta consiste in abitazioni indipendenti realizzate in pietra che, con una buona ristrutturazione, possono costare intorno a 100 mila €. Un'altra frazione interessante è quella di Le Mosse, edificata dagli anni '50 in poi, molto servita e da cui si gode di una bella vista sia sul lago di Bolsena sia sulla città di Viterbo. Le tipologie dotate di vista si valutano 800-900 € al mq, mentre il nuovo è immesso sul mercato a 1300-1400 € al mq. Interessante anche il centro storico di Montefiascone, che risale al '500-'600 e che vede la presenza di piccole casette indipendenti valutate circa 800-900 € al mq. Da segnalare che nell'ultimo anno il lungolago compreso nell'area di Montefiascone, Capodimonte e Marta ha subito un processo di restyling grazie alla realizzazione di aree verdi, al rinnovamento dell'illuminazione e dell'arredo urbano e al rifacimento della pavimentazione. Il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto nei mesi di luglio ed agosto oscilla tra 600 ed 800 € al mese.

20 luglio 2015 (modifica il 20 luglio 2015 | 16:49)  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**DOPO AVER LETTO QUESTO ARTICOLO MI SENTO...****PARTECIPA ALLA DISCUSSIONE**

caratteri rimanenti: 500



Scrivi qui il tuo commento

INVIÀ

**CONTRIBUTI** 0**DATA** **VOTO****CORRIERE DELLA SERA**

Gazzetta | Corriere Mobile | El Mundo | Marca | RCS Mediagroup | Fondazione Corriere | Fondazione Cutuli  
Copyright 2015 © RCS Mediagroup S.p.a. Tutti i diritti sono riservati | Per la pubblicità: RCS MediaGroup S.p.A. - Dir. Communication Solutions  
RCS MediaGroup S.p.A. - Direzione Media Sede legale: via Angelo Rizzoli, 8 - 20132 Milano | Capitale sociale: Euro 475.134.602,10  
Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n.12086540155 | R.E.A. di Milano: 1524326

Servizi | Scrivi | Cookie policy e privacy | Codici Sconto



Hamburg Declaration

**PASSAPAROLA****COSA DICE IL PAESE**

32% si sente

**ACCEDI**