

Laghi Domanda in crescita per residenze storiche e ville d'epoca, con prezzi che sfiorano i 20 mila euro a mq

QUEL LUSO D'ACQUA DOLCE

IL MERCATO DELLE CASE SUI LAGHI ITALIANI

Prezzi minimi e massimi di abitazioni libere, nuove o ristrutturate, posizionate in zone centrali o in prossimità del lago - Valori in euro/mq

	Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
LAGO DI GARDA			PROVINCIA DI LECCO		
Province di Brescia e Verona					
◆ DESENZANO DEL GARDA	3.600	6.600	◆ MANDELLO DEL LARIO	3.500	5.000
◆ GARDONE RIVIERA	3.500	6.200	◆ BELLANO	3.000	3.700
◆ LIMONE SUL GARDA	3.500	5.000	◆ VERCURAGO	1.500	3.500
◆ PADENGHE SUL GARDA	4.500	5.500	◆ MOLTENO	1.700	3.300
◆ SIRMIONE	4.700	6.400	PROVINCIA DI NOVARA (Verbania - Lago d'Orta)		
LAGO DI COMO			◆ ORTA SAN GIULIO 3.500 5.600		
Provincia di Como e di Lecco			◆ PETTENASCO 3.500 5.000		
◆ BELLAGIO	6.500	12.000	◆ OMEGNA 1.900 2.500		
◆ CERNOBBIO	5.500	8.000	PROV. DI BRESCIA E BERGAMO (Lago d'Isèo)		
◆ MENAGGIO	4.500	8.000	◆ ISEO 2.300 3.300		
◆ DERVIO	4.800	6.800	◆ SULZANO 1.300 1.800		
◆ LAGLIO	6.600	11.000	◆ SARNICO 2.500 3.500		
LAGO MAGGIORE			PROVINCIA DI ROMA (Lago di Bracciano)		
Prov. di Novara, Varese, Verbania			◆ BRACCIANO 2.200 3.100		
◆ ARONA	4.300	6.000	◆ ANGUILLARA SABAZIA 2.400 3.200		
◆ LAVENO	3.500	5.500	◆ TREVIGNANO ROMANO 2.100 3.000		
◆ INTRA	4.500	6.500	PROVINCIA DI VITERBO (Lago di Bolsena)		
◆ CANNOBIO	3.500	5.500	◆ BOLSENA 1.600 2.400		
◆ BAVENO	3.600	5.000	◆ BAGNOREGIO 1.400 2.100		
◆ STRESA	5.500	7.500	◆ MONTEFIASCONE 1.300 2.300		
◆ ANGERA	5.000	6.000	◆ CAPODIMONTE 1.600 2.500		
◆ ISPRÀ	3.500	5.500	PROVINCIA DI PERUGIA (Lago Trasimeno)		
◆ CASTELNUOVO DEL GARDA	2.800	3.500	◆ CASTIGLIONE DEL LAGO 1.300 2.100		
◆ GARDA	4.800	6.500	◆ PASSIGNANO SUL TRASIMENO 1.300 2.200		
◆ PESCHIERA DEL GARDA	4.500	6.000	◆ MAGIONE (frazioni) 1.600 2.000		

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Tancredi Cerne**

Il lago torna di moda. Dopo aver resistito al momento difficile degli anni duri della crisi economica, il mercato immobiliare lacustre è tornato a vivere una seconda giovinezza. E questo, grazie anche alla notorietà regalata ad alcune località italiane da parte di alcune star internazionali che hanno acqui-

stato ville da sogno pied an leau: da George Clooney e Brad Pitt, che hanno puntato sul lago di Como, fino ad arrivare a Ed Sheeran che ha preferito l'ambientazione più selvaggia del Trasimeno, la domanda di case ha registrato negli ultimi anni una decisa ripresa, trainata dal favore per gli immobili di pregio. E così i prezzi sono tornati a salire fino a raggiungere punte di 15-20 mila euro a metro quadrato

per le ville da sogno a Cernobbio e Bellagio. «Le residenze storiche, pezzi unici del panorama immobiliare italiano, hanno sempre mantenuto la propria attrattività sul mercato internazionale. Per lo più nelle località che si affacciano sul Lago Maggiore, di Como, di Garda e d'Orta. Diverso il caso degli immobili tradizionali di fascia medio-bassa, soprattutto quelli realizzati tra il 2008 e il 2012,

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

che negli ultimi anni avevano mostrato un deciso calo dei prezzi arrivati a perdere anche il 15-20% a causa della forte contrazione della domanda», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di **AbitareCo**. «Da circa due anni, tuttavia, questo segmento ha registrato un'inversione di tendenza con valori che hanno virato in positivo (nell'ordine del +1,5-2,5%) grazie al ritorno di interesse per gli appartamenti realizzati all'interno di ville antiche ristrutturate o nuove costruzioni con non più di 4/6 unità immobiliari».

Diverso, invece, il mercato degli immobili di pregio sostenuto da un'offerta spesso rara che si traduce in valori in costante crescita. «L'acquisto a Laglio di una stupenda villa da parte di George Clooney ha funzionato come strumento di marketing per attirare l'attenzione di potenziali acquirenti stranieri nella zona», continua Ghisolfi secondo cui la vicinanza con Milano da anni aveva già fatto sì che l'area diventasse oggetto di investimenti immobiliari da parte delle dinastie imprenditoriali lombarde come anche personaggi dello spettacolo

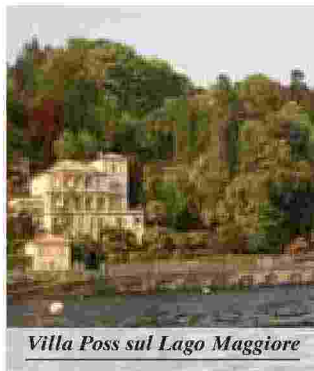
e calciatori. «In queste zone i prezzi dei fabbricati non dipendono tanto dalla metratura quanto piuttosto dalla località, dalla posizione vista lago, dalle finiture, dalle dimensioni del giardino o del parco che le circonda».

Ma non sono solamente i milanesi o le star di Hollywood a guardare con interesse ai laghi italiani, da sempre meta prediletta del turismo tedesco, svizzero, olandese e austriaco interessati per lo più a immobili di dimensione medio-piccola (tra gli 80 e i 100 metri quadrati) posizionati non distanti dal lago dove passare le proprie vacanze o dove trasferirsi a trascorrere la propria vecchiaia. «Il turismo lacustre è appannaggio per lo più dei popoli dei Paesi dell'Europa centrale che prediligono i laghi del Nord Italia, facilmente raggiungibili anche in automobile. Mentre il centro Italia, Trasimeno in testa, ha da sempre attratto gli olandesi oltre agli inglesi, allettati dall'apertura di collegamenti aerei diretti con Perugia», continua l'esperto di **AbitareCo**. «Un fenomeno in grande fermento è legato invece al turismo lacustre associato al gioco del golf.

Gli appassionati del green si stanno orientando sempre più verso l'acquisto o l'affitto di case nei pressi dei club situati in prossimità dei maggiori laghi italiani contribuendo in questo modo a sostenere la domanda non soltanto straniera ma anche locale». Ma cosa dire dei prezzi e degli eventuali rendimenti che si possono spuntare dall'affitto di una casa al lago? In base all'analisi di **AbitareCo**, i valori medi più elevati si registrano sul lago di Como con prezzi delle case che arrivano a sfiorare i 12mila euro a metro quadro a Bellagio e gli 11mila a Laglio. Mentre a Stresa, sul lago Maggiore, sono necessari 750mila euro per l'acquisto di un appartamento di 100 metri quadrati. Circa mille euro a mq in più dei valori massimi registrati ad Arona, Peschiera del Garda, Desenzano, Sirmione o Intra, tanto per citare alcune delle località più gettonate.

Prezzi decisamente più contenuti spostandosi verso i laghi del centro Italia dove spiccano i 2.200 euro di Passignano sul Trasimeno, meta prediletta dal regista di *Star Wars*, George Lukas, che l'ha eletta come suo buen retiro in Italia. Ma

anche dello stilista Brunello Cucinelli che dopo aver recuperato il borgo umbro di Solomeo, sembrerebbe interessato ad acquistare una villa all'isola Maggiore, proprio di fronte al paese di Passignano. «Gli acquirenti europei, primi fra tutti tedeschi, svizzeri e danesi, sembrano prediligere l'acquisto di appartamenti a differenza di russi e americani che guardano invece con grande interesse all'acquisto di ville, preferibilmente con affaccio diretto sul lago», spiega Ghisolfi secondo cui il valore che gli acquirenti sono disposti a pagare varia considerevolmente a seconda di alcuni parametri: l'affaccio sul lago, per esempio, è capace di far lievitare il prezzo anche del 30-50%, mentre la presenza di un balcone o di un terrazzo consente al venditore di spuntare un rialzo di prezzo del 15-20 per cento. E cosa dire dei rendimenti che si possono ottenere dall'affitto di una casa al lago? L'analisi condotta da **AbitareCo** sui prezzi stagionali di locazione indica valori medi nell'ordine del 4-5% con punte del 6% a Orta San Giulio (lago d'Orta), Anguillara Sabazia (lago di Bracciano), Montefiascone (lago di Bolsena) e Castiglione del lago sul Trasimeno. (riproduzione riservata)



Villa Poss sul Lago Maggiore

LE METE LACUSTRI CHE RENDONO DI PIÙ

Rendimenti medi lordi stagionali (periodo primavera estate) per abitazioni affittate - Valori espressi in %

Rendimento		Rendimento	
LAGO DI GARDA (Province di Brescia e Verona)		PROVINCIA DI LECCO	
◆ DESENZANO DEL GARDA	5,5%	◆ MANDELLO DEL LARIO	4,8%
◆ GARDONE RIVIERA	5,3%	◆ BELLANO	5,0%
◆ LIMONE SUL GARDA	5,0%	◆ VERCURAGO	5,5%
◆ PADENGHE SUL GARDA	5,0%	◆ MOLTENO	5,0%
◆ SIRMIONE	5,5%	PROVINCIA DI NOVARA (Verbania - Lago d'Orta)	
LAGO DI COMO (Provincia di Como e di Lecco)		◆ ORTA SAN GIULIO	6,0%
◆ BELLAGIO	4,4%	◆ PETTENASCO	5,5%
◆ CERNOBBIO	4,7%	◆ OMEGNA	5,5%
◆ MENAGGIO	4,5%	PROV. DI BRESCIA E BERGAMO (Lago d'Isèo)	
◆ DERVIO	4,5%	◆ ISEO	4,0%
◆ LAGLIO	4,8%	◆ SULZANO	4,0%
LAGO MAGGIORE (Prov. Novara, Varese, Verbania)		◆ SARNICO	4,5%
◆ ARONA	4,9%	PROVINCIA DI ROMA (Lago di Bracciano)	
◆ LAVENO	4,7%	◆ BRACCIANO	5,5%
◆ INTRA	5,2%	◆ ANGUILLARA SABAZIA	6,0%
◆ CANNOBIO	5,4%	◆ TREVIGNANO ROMANO	4,0%
◆ BAVENO	4,7%	PROVINCIA DI VITERBO (Lago di Bolsena)	
◆ STRESA	4,9%	◆ BOLSENA	5,8%
◆ ANGERA	4,6%	◆ BAGNOREGIO	5,5%
◆ ISPRA	4,4%	◆ MONTEFIASCONE	6,0%
◆ CASTELNUOVO DEL GARDA	5,1%	◆ CAPODIMONTE	5,5%
◆ GARDA	5,3%	PROVINCIA DI PERUGIA (Lago Trasimeno)	
◆ PESCHIERA DEL GARDA	4,9%	◆ CASTIGLIONE DEL LAGO	6,0%
		◆ PASSIGNANO SUL TRASIMENO	5,5%
		◆ MAGIONE (frazioni)	4,5%

Fonte: Centro Studi Casa.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

