

LAGO MAGGIORE

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

COSTA LOMBARDA

PROVINCIA DI VARESE

Nell'ultimo anno le località del Lago Maggiore monitorate nell'ambito della provincia di Varese hanno mostrato quotazioni stabili rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda le compravendite, si riscontrano dinamiche differenti a seconda delle specifiche realtà considerate. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016 a Luino si è osservato un aumento delle transazioni, passate da 149 nel 2015 a 182 nel 2016, registrando un +21,8%. Stabili le transazioni a Brezzo di Bedero, passato dalle 55 transazioni registrate nel 2015 alle 54 del 2016. Positivi i dati a Leggiano, con un totale di 46 transazioni nel 2016, 19 in più rispetto al 2015. Numero di compravendite in aumento anche a Castelveccana: 31 transazioni nel 2016 rispetto alle 23 del 2015. Lieve calo invece a Laveno-Mombello: con un totale nel 2016 di 71 transazioni, 11 in meno rispetto alle 82 del 2015.

I tempi medi di vendita si confermano intorno ai 6-9 mesi, con sconti in sede di chiusura delle trattative su una media del 6-8% nel caso in cui i prezzi siano in linea con i valori di mercato.

Le località che hanno riscosso il maggiore interesse sono state Luino, Germignaga e Brezzo Di Bedero, più attrattive grazie alla presenza di servizi e infrastrutture quali le piste ciclabili e un lungolago interessato da interventi di valorizzazione.

Per quanto riguarda la provenienza della domanda di seconde case, prevale la richiesta da parte di italiani, in particolare residenti a Milano, nel basso varesotto o in Brianza, con un orientamento all'acquisto di soluzioni di metratura più ridotta rispetto agli anni passati.

Come commenta **Antonello Vito Leccese**, titolare delle Agenzie Gabetti di Laveno e Luino:

“Nel 2017 stiamo registrando una maggiore propensione all'acquisto, con conseguente aumento del volume di compravendite rispetto al 2016, in un contesto dove l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Per quanto riguarda le tipologie, abbiamo rilevato una buona domanda per le soluzioni di due o tre locali in residence con piscina e campi da tennis con vista lago o collina, per un budget di spesa medio di massimo 250.000 €. Buona anche la richiesta di rustici o fabbricati rurali da ristrutturare, soprattutto da quella fascia di clientela che vuole vivere non solo il lago, ma anche la collina/montagna. Si rilevano, infatti, due fasce di clientela distinte: chi ricerca la vicinanza al lago e la comodità dei servizi e chi invece preferisce una location esclusiva e tranquilla. La zona sta inoltre beneficiando della recente realizzazione del lungolago tra Germignaga e Maccagno e delle sue attrazioni quali spiagge, parchi giochi, chioschi e una pista ciclabile che si estende da Luino verso la Valcuvia, investimenti che contribuiscono a rendere questi comuni più attrattivi agli occhi degli acquirenti”.

Andando nel dettaglio delle varie località, **Laveno** ha visto quotazioni stabili per le soluzioni vista lago che vanno mediamente dai 1.700 ai 2.500 € al mq, mentre si hanno quotazioni inferiori ed in

lieve discesa nelle zone interne (1.000 – 1.800 € al mq). Non mancano punte superiori nel caso di immobili esclusivi e di particolare pregio.

Anche nella zona di **Luino** si sono registrate quotazioni sostanzialmente stabili; le soluzioni vista lago vanno mediamente dai 2.900 ai 3.450 € al mq, mentre nelle zone interne i prezzi oscillano tra i 1.700 – 2.650 € al mq.

Leggiuno e **Reno** hanno quotazioni inferiori, che si attestano tra i 1.000 e i 1.100 € al mq per le zone interne, mentre per quelle fronte lago siamo tra i 1.400 e i 1.750 € al mq nel primo caso e a 2.000 – 2.100 € al mq nel secondo.

Siamo a 1.000 – 1.300 € al mq per le zone interne a **Brezzo di Bedero**, mentre le soluzioni fronte lago hanno valori compresi tra i 2.100 e i 3.300 € al mq.

A **Castelveccana – Caldè** si va invece dai 2.050 – 2.700 € al mq per le soluzioni di pregio ai 1.100 – 1.550 € al mq per le tipologie di abitazione civili nelle zone interne.

COSTA PIEMONTESE

VERBANIA

Il mercato di Verbania nel nell'ultimo anno è stato caratterizzato da quotazioni stabili. I tempi di vendita si confermano intorno ai 6-8 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono nell'ordine del 5-8%.

Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016 si sono realizzate 377 transazioni residenziali a Verbania, in aumento del +18,6% rispetto al 2015, che aveva visto un totale di 318 compravendite.

Le quotazioni per i valori massimi delle soluzioni vista lago si attestano intorno ai 3.000 € al mq per le soluzioni nella seconda linea, mentre si distinguono da tali medie le soluzioni d'epoca particolarmente prestigiose nella prima linea sul lungolago. Per le altre tipologie siamo intorno ai 2.100 € al mq per le soluzioni in buono stato vista lago, come parametro minimo, mentre per le zone interne le quotazioni sono intorno ai 1.400 € al mq per il medio usato in buono stato, fino a 2.100 € al mq per le soluzioni nuove o ristrutturate.

Come commenta **Alessia Bacchetta**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Verbania:

“Nel 2017 si sta registrando un volume di compravendite stabile rispetto al 2016, in un contesto dove anche l'offerta è rimasta sostanzialmente invariata. Le zone più ricercate sono state Verbania, Pallanza e Intra, comode per il centro e più fornite di servizi rispetto alla prima collina. Le tipologie maggiormente richieste sono state i bilocali per investimento e i trilocali, necessariamente in buono stato o ristrutturati, all'interno di palazzi di recente costruzione, per un budget di spesa medio rispettivamente di circa 90-130.000 € e 200-250.000 €. Buona la richiesta anche per le villette indipendenti con giardino, per un budget di spesa minimo intorno ai 400.000 €. Tra le caratteristiche di maggiore importanza per gli acquirenti vi sono la presenza di balconi, terrazzi o giardino, oltre al box o posto auto di pertinenza. Si riscontra una sempre maggiore attenzione sia alla qualità intrinseca dell'appartamento che al contesto

circostante, con la vista lago quale elemento fondamentale per l'identificazione della soluzione da acquistare”.

Per quanto riguarda le richieste, la domanda risulta principalmente estera, con svizzeri, tedeschi e russi a guidare il mercato.

ARONA

Il mercato di Arona, nei primi mesi del 2017, è stato caratterizzato da quotazioni complessivamente stabili, con un ampliarsi della forbice fra le quotazioni delle soluzioni fronte lago e interne.

Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016 ad Arona si sono realizzate 189 transazioni residenziali, in crescita del +36,3% rispetto al 2015, quando sono state registrate un totale di 138 transazioni.

Come commenta **Giuseppe Farinaccio**, titolare dell'agenzia Professionecasa di Arona:

“Nel corso degli ultimi mesi si è registrato un deciso incremento del volume di compravendite, in un contesto di aumento sia della domanda che dell'offerta. Per il mercato di fascia media, la tipologia più richiesta è stata il trilocale intorno agli 85-100 mq per un budget di spesa medio dai 90 ai 160.000 €, mentre per quello di fascia medio-alta è stata buona la richiesta per soluzioni indipendenti con giardino, per un budget di spesa medio dai 280 ai 450.000 € a seconda della posizione e delle caratteristiche della specifica soluzione. Si confermano elementi importanti la vista panoramica e la posizione, oltre a un crescente interesse per i prodotti più recenti. Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, le richieste provengono principalmente da parte di residenti a Milano, Legnano e Gallarate, seppure anche la domanda da parte di stranieri risulti in aumento, soprattutto da parte di svizzeri, russi e tedeschi. I tempi medi di vendita si attestano intorno ai 6 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente del 10%”.

Le quotazioni risultano in leggero aumento per le soluzioni vista lago, con valori che vanno da un minimo di 2.200 € al mq per soluzioni in buono stato fino a un massimo intorno ai 4.200 € al mq. Si distinguono da tali medie le soluzioni d'epoca particolarmente prestigiose nella prima fascia sul lungolago, dove le quotazioni possono superare i 5.000 € al mq. Passando alle zone interne, le quotazioni risultano, viceversa, in leggera diminuzione, intorno agli 800 € al mq per il medio usato in buono stato, che salgono a 1.600 € al mq per le soluzioni ristrutturate e a 2.200 € al mq circa per le nuove costruzioni.

LAGO MAGGIORE	PREZZI DI VENDITA 2017 (€/mq per immobile in buone condizioni)			
	Fronte Lago		Zone interne	
	Min	Max	Min	Max
Arona	2.200	4.200	800	1.600
Verbania	2.100	3.000	1.400	2.100
Brezzo di Bedero	2.100	3.300	1.000	1.300
Castelveccana-Caldè	2.050	2.700	1.100	1.550
Laveno	1.700	2.500	1.000	1.800
Leggiuno	1.400	1.750	1.000	1.100
Leggiuno-Reno	2.000	2.100	1.000	1.100
Luino-Centro	2.900	3.450	1.700	2.650

Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi