

Lago maggiore, un mercato residenziale pieno di riflessi

Di Uff. Studi Gabetti Property Solutions -

7 Agosto 2019



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

Per quanto riguarda le compravendite, si legge in un report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti si sono riscontrate dinamiche differenti a seconda delle specifiche realtà considerate. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2018 a Luino si è osservato un aumento delle transazioni (+6,2%) per un totale di 200 transazioni. In aumento anche le compravendite a Leggiuno (+4,2%) e a Brezzo di Bevero, dove si sono registrate rispettivamente 46 e 66 transazioni. In diminuzione, invece, le compravendite nelle località di Laveno-Mombello e di Castelveccana.

Se il **prezzo** dell'immobile è **in linea con i valori del mercato**, i **tempi medi di vendita si attestano intorno ai cinque-sette mesi**, con uno **sconto** in fase di chiusura delle trattative del **10%**.

Come commenta **Antonello Vito Leccese**, titolare delle agenzie Gabetti di Laveno e Luino: "Il 2019 sta confermando l'andamento positivo registrato nel 2018. Le compravendite di seconde case sono risultate in aumento, così come la domanda, mentre i prezzi sono rimasti stabili. Tra le zone più richieste si confermano sicuramente la città di Luino e Germignaga, due poli attrattivi sia per la qualità degli spazi pubblici (lungolago, porto, piazze) che per la presenza dei principali servizi. Rimane sostenuta la domanda di bilocali e trilocali, fino agli 80 mq, con giardino o terrazzo da qui godere di una vista panoramica in contesti di residence o in soluzioni condominiali dotati di piscina, campi da tennis o

accesso diretto al lago. Buona anche la richiesta di soluzioni più grandi (fino ai 120 mq) indipendenti o semi indipendenti, domandate soprattutto da frontalieri o pendolari. Molti acquirenti sono italiani e provengono dal milanese e dalla provincia di Monza e Brianza. Dal punto di vista degli stranieri, solo recentemente, oltre che a tedeschi, svizzeri e olandesi, si sta riscontrando una presenza sempre maggiore di inglesi, danesi, francesi e australiani.

“Le locazioni stagionali risultano molto richieste. Il lago maggiore è meta di diversi eventi sportivi e anche questa sponda del Lago è molto orientata allo sport. Si possono, infatti, praticare svariate discipline come il ciclismo ma anche la vela, il canottaggio e il rowing. Non mancano campi da tennis e da golf. Inoltre, la vicinanza alle Prealpi e alle Alpi permette escursioni e trekking, sono molteplici i sentieri selezionati dal Cai”.

Le diverse località del lago nel dettaglio

Andando nel dettaglio delle varie località, **Laveno** ha visto quotazioni in lieve calo per le soluzioni vista lago che vanno mediamente dai 1.650 ai 2.450 euro al mq, e tra i 1.000 e i 1.800 euro al mq per le soluzioni nelle zone più interne. Quotazioni superiori nel caso di immobili esclusivi e di particolare pregio.

Anche nella zona di **Luino** si sono registrate quotazioni in leggero calo per le soluzioni fronte lago, con valori mediamente dai 2.850 ai 3.350 euro al mq, mentre nelle zone interne i prezzi oscillano tra i 1.700 – 2.650 euro al mq.

Le località di **Leggiano** e **Reno** hanno quotazioni inferiori, che si attestano tra i 1.000 e i 1.100 euro al mq per le zone interne, mentre per quelle fronte lago siamo tra i 1.400 e i 1.750 euro al mq a Leggiano e a 1.950 – 2.050 euro al mq a Reno.

Stabili i prezzi a **Brezzo di Bedero**: siamo a 1.000 – 1.300 euro al mq per le zone interne e a 2.100-3.250 euro al mq per le soluzioni fronte lago.

A **Castelveccana – Caldè** si va invece dai 2.050 – 2.650 euro al mq per le soluzioni fronte lago ai 1.100 – 1.550 euro al mq per le soluzioni nelle zone interne.

La situazione sulla costa piemontese

Il mercato di **Arona**, nei primi mesi del 2019, si è mostrato dinamico e caratterizzato da quotazioni in leggero aumento sia per le soluzioni fronte lago che per le zone più interne. Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate, nel 2018 ad Arona si sono realizzate 214 transazioni residenziali, in crescita del +8,8% rispetto all’anno precedente.

Come commenta **Giuseppe Farinaccio**, titolare dell’agenzia Professionecasa di Arona: “Nel corso del 2019 si è registrato un incremento del volume di compravendite, in un contesto dove la domanda è in crescita a fronte di un’offerta che si sta diluendo, confermando il trend positivo dello scorso anno. Arona si conferma la località dove si concentra oltre la metà delle compravendite – con una richiesta da parte di da residenti nel milanese, varesotto e piemontesi – anche se i paesi limitrofi, fino a Stresa, rimangono richiesti. In termini generali, la tipologia più richiesta varia in base alle località: ad Arona si preferiscono appartamenti di massimo 100 mq in buono stato, di recente costruzione e ben posizionati; nelle zone limitrofe, invece, maggiormente richieste le soluzioni indipendenti sui 120-130 mq.

“Gli acquirenti stranieri, prevalentemente russi, tedeschi, francesi e svizzeri, sono attratti da immobili di target più elevato. Si confermano elementi determinanti per la scelta la vista panoramica e la posizione, oltre a un crescente interesse per i prodotti nuovi o di recente costruzione e dotati di spazi esterni vivibili, posto o box auto riservato. I tempi medi di vendita si attestano intorno ai cinque-sei mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono rimasti stabili al 10-15%. Negli ultimi anni Arona ha intrapreso opere di riqualificazione degli spazi pubblici che hanno reso la città ancora più attrattiva agli occhi dei turisti. Sono molteplici le attività che si possono fare nella zona, soprattutto outdoor: vela, mountain bike, equitazione. Non mancano i campi da golf”.

Le **quotazioni risultano in leggero aumento per le soluzioni vista lago**, con valori che vanno da un minimo di 2.500 euro al mq per soluzioni in buono stato fino a un massimo intorno ai 4.650 euro al mq. Si distinguono da tali medie le soluzioni d’epoca particolarmente prestigiose nella prima fascia sul lungo lago. Passando alle zone interne, anche qui le quotazioni risultano in leggero aumento, da un minimo di 750 euro al mq per il medio usato in buono stato a 1.850 euro al mq per le soluzioni ristrutturate.