

## LAGO DI GARDA

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

### Sponda Veneta

Il mercato delle località monitorate della sponda veneta del Lago di Garda, nell'ultimo anno, è stato caratterizzato da un andamento delle compravendite differenziato a seconda delle località, con una tenuta della domanda turistica.

Le quotazioni sono rimaste complessivamente stabili, con sconti in sede di chiusura delle trattative mediamente intorno al 5% e tempi medi di vendita tra i 6 e gli 8 mesi.

Per quanto riguarda le specifiche località monitorate, Peschiera del Garda e Lazise si confermano in testa alle preferenze turistiche.

A Peschiera del Garda, secondo i dati Agenzia del Territorio, nel 2016 si è registrata una variazione del +7,5% rispetto al 2015, per un totale di 250 transazioni. Molto positivi i dati di Lazise dove si sono realizzate con un totale di 170 compravendite, 74 in più rispetto al 2015.

La domanda turistica vede prevalere una richiesta per soluzioni in trilocale, oltre ad una quota interessata a ville indipendenti o a schiera. In entrambi casi si prediligono immobili nuovi o recenti, ben posizionati. Non manca una percentuale di acquirenti interessata a soluzioni di pregio sul lungolago, che riscontrano una scarsità di offerta sul mercato, a fronte di valori che dipendono dalla specificità del singolo immobile.

La richiesta turistica prevalente è per **Peschiera del Garda**, caratterizzata da migliori collegamenti e servizi. Qui le quotazioni per le soluzioni nuove/ristrutturate fronte lago vanno dai 3.000 ai 3.500 € al mq, mentre siamo tra i 2.000 e i 2.300 € al mq per le zone interne.

Come commenta **Giovanni Pasotto**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Peschiera del Garda:

*“Nei primi mesi del 2017 si è registrato un volume di compravendite in leggero aumento rispetto al 2016, in un contesto in cui l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Per quanto riguarda le zone, a Peschiera del Garda si è rilevata una buona domanda; qui la tipologia maggiormente richiesta è stata il trilocale nuovo/ristrutturato per un budget di spesa medio di circa 250-260.000 €. Tra le caratteristiche di maggiore importanza per gli acquirenti, provenienti prevalentemente dal Nord Italia, vi sono la presenza di uno spazio esterno, giardino o terrazzo, e della piscina”.*

Segue a livello di preferenze **Lazise**, che ha valori superiori: 3.500 – 3.800 € al mq per le soluzioni fronte lago e 2.700 – 3.000 € al mq per le zone interne. In entrambi casi le soluzioni di pregio vista lago raggiungono valori superiori rispetto alle medie evidenziate.

La zona di **Castelnuovo del Garda** e limitrofi presenta quotazioni piuttosto variegata a seconda delle località e delle caratteristiche dell'offerta. I valori medi per le soluzioni vista lago vanno dai 1.700 ai 2.200 € al mq, che scendono a 1.300 – 1.500 € al mq nelle zone più interne, valori simili per le zone interne di **Valeggio sul Mincio**.

### Sponda Trentina

Il mercato delle località monitorate della zona di Riva del Garda, nell'ultimo anno, è stato caratterizzato da quotazioni mediamente stabili con sconti in sede di chiusura delle trattative tra il 5 e l'8% e tempi medi di vendita tra i 6 e i 12 mesi.

Andando nel dettaglio delle varie località, **Riva del Garda** ha visto quotazioni per le soluzioni vista lago ristrutturate che vanno mediamente dai 2.800 ai 3.200 € al mq, mentre si hanno quotazioni inferiori nelle zone interne (2.250 – 2.650 € al mq).

Siamo a 1.900 – 2.300 € al mq per le zone interne a **Nago Torbole**, mentre le soluzioni fronte lago hanno valori compresi tra i 2.700 e i 3.300 € al mq.

**Arco** registra quotazioni inferiori per le soluzioni fronte lago, che si attestano tra i 2.450 e i 2.750 € al mq, mentre siamo tra i 2.150 e i 2.450 € al mq per le zone interne.

Come commenta **Riccardo Oliari**, titolare dell'agenzia Gabetti di Riva del Garda:

*“Nei primi mesi del 2017 si sta registrando un volume di compravendite in leggero aumento, soprattutto con riferimento ai tagli più piccoli, in un contesto dove l'offerta non ha subito sensibili variazioni. Le località maggiormente richieste sono state Riva del Garda e Torbole. Stanno riscontrando, inoltre, un maggiore interesse le zone limitrofe in prima collina con vista lago, grazie alla presenza di infrastrutture, servizi e piste ciclabili. Per quanto riguarda le tipologie, quella maggiormente domandata è stata il bilocale nuovo/ristrutturato intorno ai 55-60 mq, per un budget di spesa medio di circa 90-140.000 €. Risultano elementi importanti per gli acquirenti la vista panoramica, la presenza di spazi esterni (terrazzi/balconi o giardino), oltre al box-posto auto. Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, si rilevano richieste provenienti soprattutto dalle regioni limitrofe, anche se si sta riscontrando un ritorno di interesse da parte dei tedeschi”.*

LAGO DI GARDA	PREZZI DI VENDITA 2017 (€/mq per immobile nuovo/ristrutturato)			
	Fronte Lago		Zone interne	
	Min	Max	Min	Max
<i>Peschiera del Garda</i>	3.000	3.500	2.000	2.300
<i>Castelnuovo del Garda e limitrofi</i>	1.700	2.200	1.300	1.500
<i>Lazise</i>	3.500	3.800	2.700	3.000
<i>Valeggio sul Mincio</i>	Nd	Nd	1.300	1.500
<i>Riva del Garda</i>	2.800	3.200	2.250	2.650
<i>Nago Torbole</i>	2.700	3.300	1.900	2.300
<i>Arco</i>	2.450	2.750	2.150	2.450

Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti