

## Seconde case: richieste elevate per la sponda varesina del Lago Maggiore

Date : 29 Luglio 2021

**In Lombardia, nonostante la pandemia, si è innescata una forte dinamicità del mercato delle seconde case, trend che sta proseguendo nel 2021, anno in cui stiamo assistendo a un ritorno della clientela straniera.** È proprio l'emergenza sanitaria ad avere acceso il desiderio in molti di una casa dove potersi rifugiare nel fine settimana o, ormai, anche durante i giorni lavorativi grazie alla diffusione dello smart working. Tra le destinazioni, stanno riscuotendo una buona domanda quelle del lago Maggiore per la sponda lombarda di Luino – Laveno.

Le località del lago Maggiore della sponda lombarda sono caratterizzate in questi mesi da un aumento delle richieste di acquisto: **l'interesse per le seconde case è cresciuto, così come quello per la prima abitazione, grazie per lo più alla modalità di lavoro in smart working che spinge le famiglie a prendere casa lontano dai centri urbani più affollati.** Rispetto al 2020, nel 2021 si assiste a una lieve diminuzione di turisti locali e a un riavvio degli stranieri grazie al miglioramento della situazione sanitaria.

**Secondo l'esperienza delle Agenzie Gabetti, storicamente questa parte del lago è molto frequentata da molti acquirenti italiani che provengono dal milanese e dalla provincia di Monza e Brianza e da stranieri, principalmente francesi, tedeschi e svizzeri.** Tra i punti di forza, l'opportunità offerta dal lago Maggiore di praticare numerosi sport come il ciclismo, ma anche la vela e il canottaggio. Non mancano campi da tennis e da golf, mentre la vicinanza alle Prealpi e alle Alpi permette escursioni e trekking.

**Per quanto riguarda le compravendite,** secondo i dati Agenzia delle Entrate, nel 2020 si sono registrate transazioni in crescita a Brezzo di Bedero (+12,8%) e Castelveccana (+13,3%), mentre cali a Luino e Laveno, che hanno chiuso rispettivamente con 174 e 86 transazioni (rispetto alle 211 e 114 del 2019).

«Nel 2021 - spiega **Antonello Vito Leccese**, titolare delle **Agenzie Gabetti** di Laveno e Luino - il mercato delle seconde case si sta mostrando abbastanza vivace, con richieste di acquisto in aumento rispetto allo scorso anno. Anche le richieste di locazione a fini turistici continuano a essere sostenute, seppure in flessione rispetto al 2020. È diminuita anche la disponibilità di immobili in affitto in quando occupati direttamente dai proprietari. In generale, si registra un calo dei clienti locali a fronte di una ricomparsa dei clienti stranieri, dovuto principalmente a un miglioramento della situazione pandemica che sta permettendo al turista locale di tornare a frequentare altre località e a quello straniero di poter entrare in Italia senza limitazioni. **Tra le zone più ricercate si conferma Brezzo di Bedero, un piccolo comune posto in una posizione strategica da cui si gode una bellissima vista panoramica. A seguire Luino per presenza e**

**qualità dei servizi e Maccagno.** In termini di tipologie immobiliari, le soluzioni più ricercate per la locazione sono bilocali e trilocali in residence dotati di piscina o campo da golf, oppure ville indipendenti con più posti letto. La formula più richiesta è la locazione settimanale con canoni intorno ai 600/800 euro. Per la compravendita, le soluzioni più richieste sono per vecchie cascine lombarde o comunque per soluzioni da ristrutturare, grazie anche alle agevolazioni fiscali e villini o appartamenti in residence».

Entrando nel dettaglio delle varie località, **Laveno** presenta quotazioni che vanno mediamente dai 1.650 ai 2.450 euro al mq per gli immobili fronte lago e tra i 1.000 e i 1.500 euro al mq, in lieve calo, per le soluzioni nelle zone più interne. Quotazioni superiori nel caso di immobili esclusivi e di particolare pregio.

Nella zona di **Luino** le soluzioni fronte lago evidenziano valori medi dai 2.850 ai 3.350 euro al mq, mentre nelle zone interne i prezzi oscillano tra i 1.500 e i 2.500 euro al mq.

Le località di **Leggiuno** 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 vanno dai 1.400 ai 1.750 euro al mq a Leggiuno e dai 1.950 ai 2.050 euro al mq a Reno.

Stabili i prezzi a **Brezzo di Bedero** intorno ai 1.000 – 1.300 euro al mq per le zone interne e ai 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.

**Secondo i dati Santandrea Luxury Houses si rilevano buone performance del segmento pregio.** «Da alcuni anni - commenta **Claudio Casali**, direttore Santandrea Luxury Houses Milano - a questa parte si sta assistendo a un crescente interesse per il mercato immobiliare del Lago Maggiore, caratterizzato da un contesto paesaggistico e architettonico interessante. Come località più gettonate per il mercato luxury, accanto alle mete delle sponde piemontesi più conosciute all'estero (Stresa, Cannobbio e le isole Borromee), crescono nuove località come Meina, Lesa, Arona. Bene anche le sponde lombarde rivalutate soprattutto nel periodo pandemico, come 'sfogo' naturale dalle città. Sono gli stranieri a rappresentare ancora una buona fetta di questo mercato: tra i maggiori acquirenti, infatti, si ritrovano tedeschi, svizzeri e russi che dispongono di capitali 'importanti'. Non mancano comunque le richieste da parte di italiani, che preferiscono immobili immersi in contesti verdi e tranquilli non solo per vacanza, ma anche per poter lavorare in modalità smart working. Cresce l'interesse anche da parte di investitori che trovano in questo territorio un'offerta ampia di immobili facilmente frazionabili. La soluzione più ricercata si conferma la villa indipendente con giardino e vista lago, spazio esterno e facile accesso al lago, con un budget di spesa intorno a un 1-1,5 mln di euro».