

Il turismo mette il turbo alle seconde case Prezzi alti e compravendite in aumento

Settore immobiliare. Nell'ultimo anno domanda in crescita nelle principali località sul lago Bene il centro storico di Como. Sempre più richieste le ville di pregio in posizione tranquilla

COMO

Il turismo fa bene al mercato immobiliare e se l'anno alle spalle ha visto crescere le transazioni dell'0,5%, quello in corso accelera il ritmo. Prezzi stabili, ottimi affari sulle seconde case che chiamano non solo gli stranieri, bensì gli stessi comaschi che poi affittano il bene acquistato. Questa l'analisi di **Gabetti**, a partire dal centro di Como, Cernobbio e Bellagio.

Le vendite

Non si riscontrano particolari variazioni sui prezzi medi nel ramo comasco del lago.

Si citano le statistiche dell'Agenzia delle Entrate relative allo scorso anno, per cui a Como sono avvenute 999 transazioni, una crescita lievissima, dello 0,5% rispetto al 2016. Tra le più gettonate, Bellagio che ha visto le 40 transazioni di due anni fa diventare 64 l'anno successivo, stessa cifra di Cernobbio, che ha avuto un aumento più basso, di nove unità. Carate Uriò e Moltrasio superano le 30 compravendite.

Che cosa attira l'attenzione dei compratori? Naturalmente alla base c'è il rapporto qualità prezzo particolarmente favorevole. Quindi gli occhi e poi i soldi si posano su edifici che abbiano una posizione interessante, come pure siano te-

nuti con cura. Fa scattare una chance in più di vendere il poter contare su uno spazio esterno, non necessariamente un giardino: anche un bel balcone.

La prova del nove di un mercato con un certo vigore viene dai tempi di attesa. Le offerte migliori vanno a segno in un paio di mesi, in ogni caso gli acquisti avvengono tra i sei e i dodici mesi. In chiusura di trattativa, si può strappare fino al 10% di sconto.

Dentro i prezzi

I prezzi più elevati si dividono tra Como e le località più prestigiose del Lario. Como ha quotazioni medie tra i 4.100 e i 5.250 euro al metro quadrato, se la proprietà è di fronte al lago. Se l'immobile è di pregio, questo tetto viene sfondato. Spostandosi verso l'interno, si scende tra i 1.800 e i 3.800 euro: il centro storico però costa e attira di più mentre la periferia cala.

Mette a fuoco Emanuele Carugati, titolare dell'agenzia Grimaldi di Como: «Nei primi mesi per quanto riguarda il mercato delle seconde case, si è registrato un volume di compravendite in aumento, sostenuto da un'espansione della domanda e da prezzi che sono rimasti sostanzialmente stabili». Sempre lui evidenzia come alla guida della classifica ci sia-

no i bilocali (40-60 metri quadrati) o i trilocali più piccoli (fino agli 80 metri quadrati): budget, dai 150 ai 170mila euro per la classe più economica, raggiungendo anche 380mila per edifici di pregio che già siano stati ristrutturati. Le soluzioni vista lago sono le più corteggiate, ma non le più trovate.

Molte richieste vengono proprio da Como e dintorni. In questo caso, la dimora acquistata poi viene messa a reddito.

Gli stranieri tuttavia si fanno notare e in particolare negli ultimi mesi i russi. Bisogna anche considerare la vivacità del mercato delle locazioni, affitti brevi in testa.

Cernobbio procede bene, sia sulle prime sia sulle seconde case: dai 4.450 ai 5.250 euro al metro quadrato, scendendo alla metà per le zone interne. Carate Uriò, Moltrasio e Laglio viaggiano tra i 3.500 e i 4.750 euro per le soluzioni fronte lago.

Anche Roberto Riggio, titolare dell'agenzia **Gabetti** di Como Centro, illustra le ultime tendenze: «Buona la richiesta di ville di pregio a ridosso del lago e rilevante la posizione tranquilla, poco rumorosa e non adiacente alla strada. Si rilevano richieste principalmente da parte di comaschi, milanesi, tedeschi e olandesi».

M. Lua.



