

LAGO DI COMO

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

Nell'ultimo anno le località monitorate del lago di Como sono state contrassegnate da dinamiche differenti a seconda delle specifiche zone. Secondo l'esperienza delle agenzie Gabetti, si è riscontrata una buona domanda turistica per il centro città e il lungo lago di Como e Lecco, oltre che per i comuni di Cernobbio, Moltrasio e Laglio, sul ramo comasco, e Mandello del Lario, Varenna e Lierna, su quello lecchese. Per quanto riguarda le transazioni, complessivamente, secondo l'esperienza delle agenzie, nel 2017 il riscontro è stato positivo, dopo un 2016 che, secondo i dati OMI, aveva visto una sensibile crescita soprattutto per il comune di Lecco (+45,2%, per un totale di 496 transazioni) e Como (+22,5%), che mantiene volumi complessivi più elevati, per un totale di 1.002 transazioni registrate nell'anno.

Ramo di Como

Per quanto riguarda il ramo comasco, a Como i prezzi medi sono risultati in lieve aumento, sia per le soluzioni fronte lago che per le soluzioni più interne.

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016, si è osservata una sensibile crescita a Como, che è passata da 818 compravendite nel 2015 a un totale di 1.002 nel 2016 (+22,5%). Complessivamente meno dinamico il mercato dei comuni limitrofi: Bellagio è passata dalle 51 transazioni registrate nel 2015 alle 40 del 2016, mentre Cernobbio ha registrato nel 2016 un totale di 55 transazioni, 12 in meno rispetto alle 67 del 2015. Transazioni in lieve diminuzione a Laglio, con un totale di 19 compravendite, 2 in meno rispetto al 2015, e a Moltrasio, con 18 transazioni, 6 in meno rispetto all'anno precedente. Compravendite in diminuzione anche a Carate Urio: in totale nel 2016 si sono realizzate 13 transazioni, in calo rispetto alle 30 del 2015.

Il mercato premia in questo momento le soluzioni con migliore rapporto qualità/prezzo, per le quali i potenziali acquirenti mostrano particolare interesse. Si prediligono immobili in buono stato, ben posizionati, con particolare rilievo alla presenza di balconi/terrazzi e posti auto.

Se le migliori offerte sul mercato vengono assorbite rapidamente, intorno ai 3 mesi, a livello medio i tempi di vendita sono di circa 6-10 mesi. Gli sconti in sede di chiusura risultano invece intorno al 5-10%, con una tendenza a comprare a prezzo se l'immobile soddisfa le richieste dell'acquirente.

Como mantiene quotazioni elevate, che si attestano mediamente tra i 4.100 e i 5.250 € al mq per le soluzioni fronte lago, con valori superiori per particolari soluzioni di pregio. Nelle zone interne si va invece dai 1.800 ai 3.800 € al mq. Se la città piana e il lungolago hanno mostrato una maggiore tenuta, al contrario le zone più periferiche hanno subito un calo nelle richieste e nelle compravendite. Risultano particolarmente richieste dagli acquirenti di seconde case il Centro Storico (2.500 – 5.000 € al mq), Sant'Agostino (2.000 – 4.500 € al mq) e Valduce (2.000 – 3.500 € al mq).

Come sottolinea **Roberto Riggio**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Como Centro:

“Nel 2017 si sta registrando un volume di compravendite in aumento rispetto all'anno scorso, in un contesto dove l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile e ampia. Le zone maggiormente richieste, per quanto riguarda il turistico, sono stati i comuni lungo i due versanti dal lago, entro i 15 km da Como. In particolare la sponda occidentale si conferma particolarmente richiesta, con Cernobbio e Moltrasio in testa.

Le tipologie maggiormente domandate sono state i trilocali intorno ai 90-100 mq per un budget di spesa medio di circa 150.000 € se nella cintura di Como o 300.000 € se in centro città. Si confermano importanti per gli acquirenti caratteristiche quali il piano medio-alto, la presenza dell'ascensore e del riscaldamento autonomo, oltre alla vista panoramica e alla presenza del terrazzo o balcone. Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, a livello nazionale, si rilevano richieste principalmente da parte di milanesi. La domanda di stranieri, tendenzialmente di fascia più alta, si orienta invece prevalentemente verso soluzioni su lago o vista lago e proviene principalmente da parte di inglesi, tedeschi e francesi”.

La località di **Cernobbio** ha mantenuto un ruolo di primo piano in termini di richieste, configurandosi come mercato sia di prime che di seconde abitazioni. Qui i prezzi per le soluzioni fronte lago vanno dai 4.450 ai 5.250 € al mq, mentre si scende a 2.000 – 3.650 € al mq per le zone interne.

Carate Urio, Moltrasio e Laglio hanno valori compresi tra i 3.500 e i 4.750 € al mq per le soluzioni fronte lago, mentre si scende a 1.700 – 3.050 € al mq per le zone interne, con lievi differenze a seconda della località.

Come sottolinea **Emanuele Carugati**, titolare dell'agenzia Grimaldi di Como:

“Le zone maggiormente richieste nei primi mesi del 2017 sono state sia il centro storico di Como, Sant'Agostino, Valduce e il lungo lago, sia i comuni del versante occidentale quali Cernobbio, Moltrasio e Laglio. Per quanto riguarda la città di Como, le tipologie maggiormente richieste sono state i quadrilocali intorno ai 150-160 mq con doppi servizi. Uscendo dalla città vengono richieste invece soluzioni indipendenti o semi-indipendenti dotate di giardino. Viene posta in questo caso molta attenzione alla qualità della soluzione, alla metratura e all'efficienza energetica. Risultano elementi importanti per gli acquirenti la presenza di balconi, terrazzi o del giardino, oltre al box auto. Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, a livello nazionale, si rilevano richieste principalmente dalla zona circostante, mentre la domanda di stranieri proviene soprattutto da tedeschi, inglesi, americani e francesi, che ricercano principalmente soluzioni vista lago sia in città che nei comuni limitrofi”.

Ramo di Lecco

Per quanto riguarda il **Ramo di Lecco**, si è complessivamente riscontrata una stabilità delle quotazioni per le zone interne e un aumento delle quotazioni per le soluzioni fronte lago.

I tempi medi di vendita si sono attestati intorno ai 6-8 mesi in caso di soluzioni ristrutturate/in buono stato, che salgono a 12 mesi se da ristrutturare. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente intorno al 10%.

Per quanto riguarda le compravendite, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2016 si è osservato un andamento positivo del numero di transazioni in tutti i comuni analizzati. Lecco ha registrato un totale di 496 transazioni nel 2016, +45,2% rispetto al 2015, per un totale di 154 transazioni in più. Segue Mandello del Lario con 101 transazioni, +36,7% rispetto al 2015. In aumento anche le transazioni registrate ad Abbazia Lariana, 39 (7 in più rispetto al 2015), Bellano con 37 transazioni (4 in più rispetto al 2015) e Lierna con 30 compravendite (3 in più rispetto al 2015). Stabili le transazioni a Varenna, 21 nel 2016.

Lecco registra quotazioni in lieve aumento per le soluzioni fronte lago, che si attestano mediamente tra i 3.500 e i 4.000 € al mq. In zona Castello, particolarmente richiesta da chi cerca

una seconda casa, le quotazioni per il nuovo/ristrutturato vanno dai 3.000 ai 3.700 € al mq, mentre nelle altre zone interne si va dai 2.300 € ai 3.000 € al mq.

Nella località di **Varenna** i prezzi per le soluzioni fronte lago vanno dai 2.300 ai 2.800 € al mq, mentre si scende a 1.800 – 2.000 € al mq per le zone interne.

Mandello del Lario ha valori compresi tra i 1.900 e i 2.300 € al mq per le soluzioni fronte lago, mentre si scende a 1.400 – 1.600 € al mq per le zone interne.

Nella località di **Bellano** si riscontrano valori compresi tra i 1.900 e i 2.300 € al mq per le soluzioni fronte lago, mentre si scende a 1.400 – 1.600 € al mq per le zone interne.

A **Lierna** siamo tra i 1.700 e i 2.200 € al mq per le soluzioni fronte lago, mentre si scende a 1.300 – 1.500 € al mq per le zone interne.

Nella località di **Abbadia Lariana** le quotazioni per le soluzioni fronte lago vanno dai 1.700 ai 2.000 € al mq, mentre si scende a 1.200 – 1.300 € al mq per le zone interne.

Come sottolinea **Antonio Borrelli**, titolare dell'agenzia Gabetti di Lecco:

“Il 2017 è iniziato con una tendenza alla stabilità rispetto al 2016, anno in cui si è registrato un andamento positivo del mercato, con un volume di compravendite in aumento rispetto al 2015. Per quanto riguarda il turistico, Lecco città risulta essere la zona più richiesta, servita da collegamenti, con un suo lungolago e le montagne a porta di mano. Anche Mandello del Lario è risultata molto richiesta, grazie ai collegamenti e servizi di cui dispone. Seguono Varenna e Lierna, mete molto apprezzate dagli stranieri. Le tipologie più richieste come seconde case a Lecco sono state i piccoli trilocali intorno agli 80-100 mq, per un budget di spesa medio intorno ai 300 – 350.000 €, preferibilmente nuovi o già ristrutturati, con una buona classe energetica e riscaldamento centralizzato. La zone più ambite da chi cerca una seconda casa a Lecco sono state il lungolago, il centro storico e la zona Castello, comoda sia per il lago che per il centro e la stazione, e dove è possibile trovare soluzioni di più recente costruzione. Si confermano importanti per gli acquirenti la vista panoramica, la presenza del terrazzo e del box auto. Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, si rilevano richieste principalmente da parte di residenti a Milano o hinterland”.

LAGO DI COMO - LECCO	PREZZI DI VENDITA 2017 (€/mq per immobile in buone condizioni)			
	Fronte Lago		Zone interne	
	Min	Max	Min	Max
Como	4.100	5.250	1.800	3.800
<i>Carate Urio</i>	3.500	4.750	1.800	3.050
<i>Cernobbio</i>	4.450	5.250	2.000	3.650
<i>Laglio</i>	3.500	4.500	1.700	3.000
<i>Moltrasio</i>	3.500	4.500	1.800	2.750
Lecco	3.500	4.000	2.300	3.000
<i>Abbadia Lariana</i>	1.700	2.000	1.200	1.300
<i>Bellano</i>	1.900	2.300	1.400	1.600
<i>Lierna</i>	1.700	2.200	1.300	1.500
<i>Mandello del Lario</i>	1.900	2.300	1.400	1.600
<i>Varenna</i>	2.300	2.800	1.800	2.000

Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi