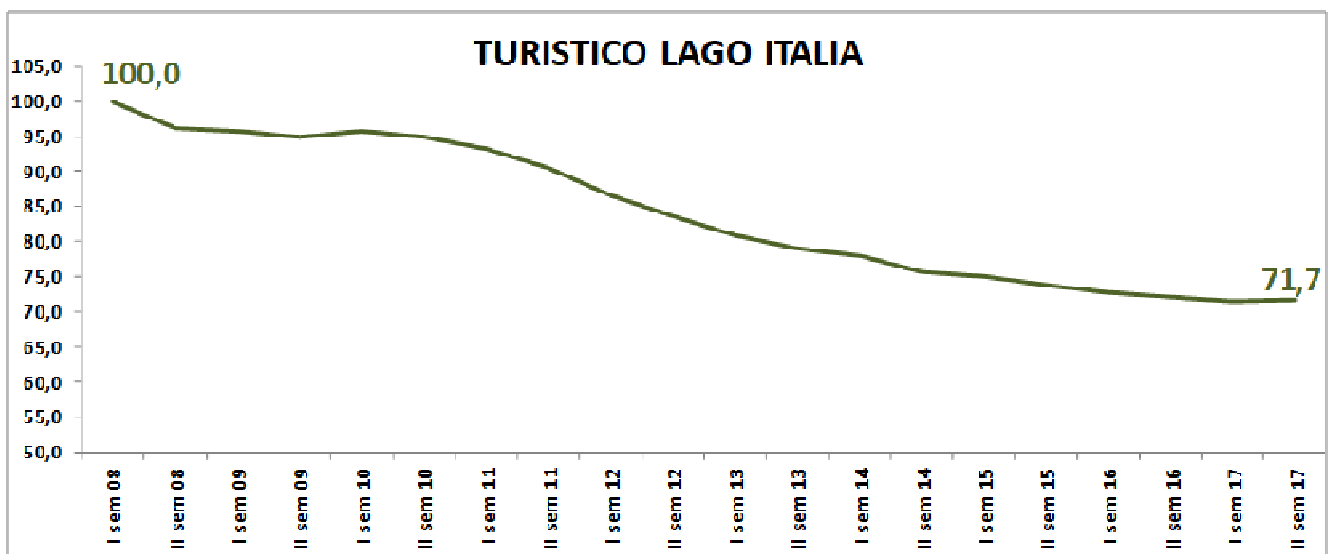


## TURISTICO LAGO: IL MERCATO TIENE E PIACE ANCHE AGLI STRANIERI

**Nella seconda parte del 2017 i prezzi immobiliari delle località lacustri hanno registrato un aumento dello 0,2%.** I paesi sul lago di Garda hanno registrato un aumento dello 0,4%. La stessa crescita si è registrata nei comuni della sponda bresciana, mentre sono stabili i valori per i paesi della sponda veronese. Crescita dell'1% per le quotazioni sul lago di Como, in ribasso dello 0,6% quelle del lago di Iseo. Tra le località più note che chiudono il semestre con prezzi in aumento ci sono Peschiera del Garda (+3,6%) e Riva del Garda (+3,3%). Si conferma l'interesse degli acquirenti stranieri per diverse località del lago di Garda, Iseo e Como. Il lago di Garda, in particolare, sta attirando sempre più acquirenti (in particolare del Nord Europa) grazie anche alla costruzione pista ciclo pedonale che snoderà lungo il lago offrendo panorami suggestivi.



### LAGO DI GARDA

#### Sponda bresciana

Le principali località turistiche del lago di Garda hanno registrato un aumento dello 0,4% rispetto al semestre precedente. La stessa variazione percentuale ha interessato le località della sponda bresciana. Sono stabili i valori immobiliari delle abitazioni a **Desenzano del Garda** dove l'aumento delle richieste (come casa vacanza o come investimento) si scontra con un'offerta immobiliare a prezzi ancora elevati. Si richiedono monolocali, bilocali e trilocali su cui investire non oltre 250 mila €. Se invece si punta ad immobili di prestigio il budget da mettere in conto è decisamente più elevato e si aggira intorno a 450-500 mila €. La vicinanza al lago e la vista lago sono due must importanti. Gli acquirenti arrivano dalle province della Lombardia, del Veneto e dell'Emilia Romagna. Le zone preferite sono Desenzanino, il centro storico intorno a piazza Garibaldi e il lungolago Cesare Battisti. A Desenzanino le abitazioni degli anni '40-'50, ristrutturate nel tempo, piacciono perché godono di vista lago, sono quasi sempre dotate di ascensore e sono termoautonome. Una soluzione usata in buono stato ha valori medi di 4000 € al mq. Prezzi che si superano in centro storico dove un'abitazione ristrutturata, posizionata ad un piano alto e con terrazzo può raggiungere i 6000 € al mq. Quotazioni simili per le abitazioni che sorgono sul porto turistico. In mancanza della vista lago le quotazioni scendono a 2500 € al mq.

Stabili i valori immobiliari a **Sirmione**. Da segnalare, in particolare, un aumento della domanda di abitazioni da mettere a reddito. In genere si tratta di investitori in cerca di bilocali e trilocali, dal valore medio

compreso tra 120 e 230 mila €, da affittare settimanalmente con prezzi che vanno da 50 a 100 € a notte. Le richieste arrivano da turisti residenti in tutto il Nord Italia e, in particolare, in tutte le città collegate a Sirmione tramite la A4 e la A22. Non manca la domanda da parte di tedeschi in cerca di abitazioni con valori a partire da 150 mila €. La casa vacanza è utilizzata sia in estate sia in inverno grazie alla presenza delle terme e alla vicinanza alle montagne. Si registra una buona domanda di abitazioni principali da parte di residenti. La maggioranza delle transazioni riguarda le località di Lugana e di Colombare che piacciono perché dotate di spiagge attrezzate, ristoranti e altri servizi. Entrambe offrono immobili in residence costruiti tra gli anni '60 e gli anni '80 ed hanno quotazioni medie di 2000 € al mq (buon usato). Nel centro storico di Sirmione, dove sorge il Castello, l'offerta immobiliare è molto ristretta così come nella zona della Penisola. Chi volesse delle soluzioni indipendenti può optare per la zona di Brema. Da segnalare che, in zona Colombare, sono in fase di realizzazione nuove palazzine da 5-10 appartamenti ciascuna: si tratta di abitazioni in classe energetica A+ e di particolare pregio, già vendute a 2700 € al mq.

Quotazioni stabili a **Padenghe** e **Moniga del Garda** con un aumento di richieste di case vacanza da parte di turisti tedeschi, sempre più inclini ad acquistare sul lago di Garda. Da segnalare richieste ed acquisti anche da parte di austriaci e belgi, oltre che ovviamente da parte di turisti italiani in arrivo principalmente dalle province di Bergamo, Milano e Brianza. La tipologia più richiesta è il trilocale in residence con piscina, con valori che oscillano mediamente tra 170 e 250 mila €. Si presta sempre più attenzione alle spese condominiali che non dovrebbero superare 1500 € all'anno. La vista lago e lo spazio esterno (terrazzo in particolare) sono gli elementi più apprezzati. Sia a Padenghe sia a Moniga le aree più apprezzate dai turisti sono quelle che si sviluppano verso il lago, fuori dai centri storici dei rispettivi comuni. A Padenghe il valore dell'usato oscilla mediamente tra 1800 e 2300 € al mq, mentre a Moniga le quotazioni si attestano tra 1600 e 2100 € al mq. Se l'immobile presenta finiture di pregio o signorili e si posiziona nella prima fascia lago si toccano punte di 5000-6000 € al mq. Da segnalare, infine, un aumento delle richieste di prima casa da parte di giovani coppie, già residenti in questo territorio, e in cerca di tipologie dal valore non superiore a 200 mila €.

Il mercato immobiliare di **Salò** registra un discreto dinamismo, soprattutto in termini di richieste. La casa vacanza è sempre ambita così come continua sostenuto il trend di chi acquista per mettere a reddito l'immobile con locazioni settimanali (per un bilocale si possono spuntare anche 500 € a settimana). Infatti, negli ultimi anni, c'è stata una crescita della domanda di immobili affitto soprattutto da parte di tedeschi ed austriaci. Chi acquista con quest'ultima finalità investe intorno a 150 mila € per bilocali in buono stato. La maggioranza degli acquirenti risiede nella provincia bresciana. Tra le zone più richieste quella del centro storico dove un buon usato costa intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per gli immobili con vista lago. Procedono i lavori per la riqualificazione di piazza Vittorio Emanuele II o "Fossa" che dovrebbero finire entro l'anno portando così a completamento i lavori di riqualificazione dell'intera area centrale che si collegherà pedonalmente al lungolago. Quest'ultimo è molto ambito da chi cerca la casa vacanza ma l'offerta è decisamente bassa, ragion per cui un'abitazione vista lago può toccare punte di 6000 € al mq per le nuove costruzioni e 4000 € al mq per un buon usato. A ridosso del centro storico sorge un'area costituita da residence con piscina dei primi anni 2000 e che hanno valori medi di 2300 € al mq. Il turismo della città di Salò sta beneficiando della presenza del museo d'arte "Musa" che attira numerosi turisti nella cittadina. Un fenomeno che si rileva negli ultimi tempi, determinato in particolare dal ribasso dei prezzi, è il ritorno dei giovani sul mercato della prima casa naturalmente nelle zone semicentrali o più periferiche dove i valori sono più contenuti e si possono trovare anche soluzioni indipendenti e semindipendenti. Comprano quasi sempre con ricorso al credito.

## Sponda veronese

Le quotazioni immobiliari delle località turistiche della sponda veronese hanno registrato stabilità.

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di **Malcesine e Brenzone** sono stabili. In questi comuni acquistano prevalentemente persone residenti a Verona città e provincia e tedeschi. Seguono i residenti nell'Alta Emilia Romagna e Trentino Alto Adige. La domanda si orienta sia verso appartamenti sia verso soluzioni indipendenti quali ville e rustici. Questi ultimi sono molto richiesti ma difficilmente reperibili sul mercato e, nella maggioranza dei casi, sono dislocati fuori dai centri abitati e ai piedi del Monte Baldo. Ultimamente sono richiesti appartamenti da mettere a reddito con affitti settimanali. Tra i potenziali acquirenti si segnalano anche proprietari di attività ricettive che hanno sempre più difficoltà a reperire immobili in affitto per il personale che lavora con contratti stagionali. La zona più ambita, vista la mancanza di disponibilità di immobili sul lago, è quella compresa tra la strada Gardesana e il Monte Baldo per la vicinanza al centro e per la vista lago. Una soluzione con vista lago ha valori medi di 3000-4000 € al mq, mentre quelle prive di vista lago scendono a 2000-3000 € al mq. Il territorio di Brenzone è molto ampio e ci sono diverse frazioni, particolarmente apprezzate quelle di Castelletto e Assenza. Tutta questa zona piace anche per la possibilità di praticare sport a vela, parapendio e kite surf. Sono molto praticate, anche grazie alla presenza della rinomata funivia, attività come trekking e mountain-bike. Sono in fase di ultimazione i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e nel caso specifico il tratto tra Malcesine e Torbole.

Il mercato immobiliare a **Bardolino, Torri del Benaco e Garda** è vivace e questo grazie anche alla presenza di acquirenti stranieri, in particolare tedeschi, che sono sempre più interessati ad acquistare in queste zone. Si indirizzano verso immobili di qualità medio alta, con spazi esterni (giardino e terrazzo), anche in posizioni più defilate ma con bella vista lago. Hanno una capacità di spesa mediamente più elevata rispetto agli italiani. Questi ultimi si orientano soprattutto sui trilocali possibilmente vicini al centro e con bella vista panoramica. Meglio ancora se c'è la piscina o il terrazzo. Si nota un maggior interesse anche per le soluzioni di nuova costruzione che in queste zone possono toccare punte di 5000 € al mq (in posizioni top e in classe "A"). Molta attenzione è posta all'inquinamento acustico: gli immobili che soffrono di questa problematica si vendono dopo importanti ribassi di valore. Su Torri del Benaco in questo momento si segnalano numerose iniziative ed il nuovo in classe A e in posizione top può arrivare a fino a 5000 € al mq.

Bardolino è il comune che attira maggiormente i turisti grazie ad una serie di interventi per il turismo e per la valorizzazione del territorio. Ci sono prezzi medi di 2500 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni in posizioni panoramiche

Le case indipendenti sono disponibili in una zona più distante dal lago, Monte Felice, dove nel "Villaggio Bellavista" ci sono villette indipendenti con giardino, normalmente con lavori di manutenzione da effettuare e valutate intorno a 500 mila euro.

Altra località apprezzata è Torri del Benaco, soprattutto nella parte più panoramica da cui si può ammirare il lago. Nel centro storico gli immobili prestigiosi toccano punte di 3500 € al mq. Stesse quotazioni anche per le soluzioni presenti su strada per Albisano dove si concentrano numerose soluzioni di prestigio con piscina. Per una soluzione usata in buono stato e con vista lago si spendono circa 3000 € al mq.

A Garda, località curata e molto caratteristica, si apprezzano le zone centrali che hanno prezzi intorno a 2500-2900 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni signorili e con bella vista lago. Le soluzioni semicentrali hanno valori medi di 2400 € al mq, mentre il nuovo si attesta mediamente intorno a 3100 € al mq.

Nell'ultimo anno si è registrato un calo della presenza di acquirenti provenienti da Mantova (che sembrano maggiormente indirizzati verso il basso lago, nella provincia bresciana) mentre sono in crescita quelli provenienti dal Trentino Alto Adige.

Nella seconda parte del 2017 e nei primi mesi del 2018 il mercato immobiliare di **Peschiera del Garda** lancia segnali importanti. In primo luogo un ritorno all'acquisto della prima casa che richiede una disponibilità di spesa intorno a 260-280 mila €. Ad acquistare sono prevalentemente persone che si trasferiscono nella località per lavoro oppure coppie del posto o dei comuni limitrofi interessati anche all'acquisto di soluzioni di nuova costruzione che si trovano a San Benedetto di Lugane (dove sono sorti appartamenti e soluzioni a schiera in classe "A"). Le abitazioni in edilizia convenzionata si scambiano a 1900 € al mq, quelle in edilizia libera oscillano da 2250 a 2300 € al mq mentre le villette a schiera e bifamiliari oscillano da 2400 a 2450 € al mq. Sul mercato della seconda casa si registra un leggero rallentamento delle richieste nella prima parte del 2018, dopo una brillante chiusura d'anno che ha visto protagonisti acquirenti di Milano, Mantova, Verona, Vicenza ma anche una discreta percentuale di stranieri da Germania, Austria e new entry i Belgi. Le tipologie maggiormente richieste sono il bilocale ed il trilocale, possibilmente con spazio esterno e posizionati entro un chilometro dal lago. Il lungolago è naturalmente la zona più richiesta per la possibilità di riuscire a trovare delle soluzioni fronte lago. In questo caso le quotazioni delle abitazioni possono superare i 3000 € al mq e toccare, in caso di immobili particolarmente prestigiosi e nuovi, punte di 6000 € al mq. Alle spalle del lungolago, nelle vie traverse, si registrano diversi interventi di abbattimento di vecchi immobili e di ricostruzione degli stessi. Il nuovo qui si scambia a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Nel centro storico di Peschiera del Garda si concentrano soprattutto le attività commerciali; meno presenti le richieste di prima casa dal momento che gli immobili sono carenti di box e di posto auto. Negli ultimi tempi, complice anche la domanda di immobili in affitto per brevi periodi, tanti proprietari stanno utilizzando le abitazioni di proprietà di famiglia per locarle per brevi periodi. Infatti a Peschiera cercano sia coloro che desiderano trascorrere un periodo di vacanza in loco sia coloro che si recano ai numerosi eventi presenti a Verona. Questo sta determinando anche una minore offerta di immobili in vendita.

Nella seconda parte del 2017 le quotazioni immobiliari di **Lazise** sono rimaste stabili. Il mercato della seconda casa è dinamico sia come casa vacanza e sia come investimento. Comprano italiani e stranieri (austriaci, tedeschi ed alcuni olandesi). Questi ultimi cercano prevalentemente appartamenti di prestigio dotati di vista lago e in parte soluzioni indipendenti. Hanno budget che partono da 300 mila €. Le prime sono disponibili in zona Barum e Dosso a prezzi medi di 3500 € al mq, mentre le seconde si trovano in località Mata e Mondragon, zone collinari dotate di vista lago e partono da un minimo di 400 mila € per arrivare a 700-800 mila €.

L'acquirente italiano che acquista la casa vacanza ha una disponibilità di spesa più contenuta, quasi sempre non supera i 250 mila €. Chi ha un budget più ristretto si orienta verso le soluzioni di Paiari e Zappo dove i valori medi sono di 2800-3000 € al mq. A Paiari sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione: nasceranno una trentina di appartamenti in classe A+, in strutture con piscina. I valori del nuovo sono di 3500 € al mq. Negli ultimi tempi si segnala un maggiore interesse per gli immobili del centro storico, i cui prezzi sono diminuiti nel tempo e, per questo motivo, attira investitori interessati soprattutto all'affitto turistico. Acquistano prevalentemente immobili d'epoca a 2500-3500 € al mq (fronte lago). Va avanti il trend che vede la ricerca di rustici da destinare a B&B soprattutto in località Colà di Lazise dove ci sono quotazioni medie di 1500 € al mq. Altre nuove aree di sviluppo sono presenti in località Rocchetti a prezzi medi di 3500 € al mq. Da segnalare che sono in corso i lavori per l'ultimazione della ciclabile da Lazise a Pacengo.

Lieve ribasso dei prezzi ad **Affi**, nella seconda parte del 2017, in particolare sulle tipologie da ristrutturare e con bassa classe energetica. La domanda si orienta su tipologie possibilmente nuove, dotate di terrazzo e inserite in piccoli contesti condominiali in modo da contenere le spese condominiali. In tutto l'entroterra la domanda di seconda casa arriva da residenti in Emilia Romagna, Trentino e Veneto. Buona la presenza di tedeschi, austriaci, francesi ed inglesi che prediligono soprattutto le zone più tranquille e lontane dal caos ma, allo stesso tempo, ben collegate con il lago. In aumento la domanda di immobili inseriti all'interno di residence con piscina. La località preferita da chi cerca la casa vacanza nell'entroterra è Costermano di cui si apprezza la presenza di campi da golf (a Marciaga) e di una pista ciclo pedonale collegata attraverso sei parchi tematici. I prezzi di un appartamento a Costermano possono andare da 140 mila € fino a 400 mila € per le nuove costruzioni con vista lago. In località Marciaga cercano prevalentemente stranieri che oltre al campo da golf apprezzano anche la vicinanza al paese di Garda e la presenza di rustici e soluzioni indipendenti (prezzi a partire da 500.000 €). A Costermano e soprattutto Cavaion si cercano anche bilocali da mettere a reddito settimanalmente. Si investono mediamente 150-160 mila € per poi affittarli a 500 euro a settimana. Di questi comuni si apprezza anche l'ottima viabilità grazie alla vicinanza dell'autostrada, della strada Gardesana e della tangenziale. Il comune dove invece è maggiormente sviluppato il nuovo è Castion: numerosi gli interventi di nuova costruzione vista la presenza di terreni edificabili. Un bilocale di nuova costruzione con piscina, oscilla da 170 a 180 mila € mentre le villette possono arrivare a 400 mila €.

### Sponda trentina

In lieve aumento (+3,3%) i prezzi a **Riva del Garda** nella seconda parte del 2017, in particolare sulle tipologie usate. Infatti il mercato è dinamico, sia sul segmento della prima casa e sia su quello della casa vacanza. In più, negli ultimi mesi, si è assistito ad una ripresa della domanda ad uso investimento che ha interessato piccoli tagli su cui investire mediamente sui 150 mila € e da destinare all'affitto turistico.

Sul segmento della casa vacanza resiste la domanda da parte di stranieri, provenienti da Germania, Austria, Danimarca e Francia, che ricercano soluzioni di piccole dimensioni il più possibile vicine al lago. I turisti italiani arrivano da Emilia-Romagna, Veneto e Lombardia e, al contrario, cercano anche trilocali. Il budget per una tipologia usata oscilla tra 150 e 160 mila €, mentre per una soluzione nuova si devono considerare 200 mila €. Da segnalare che su tutto il territorio di Riva del Garda sono in corso interventi di nuova costruzione immessi sul mercato a prezzi medi di 3000 € al mq.

Le zone più richieste di Riva del Garda sono Restel de Fer e tutte quelle limitrofe al centro, dove è possibile acquistare tipologie dotate di box e balconi rinunciando alle caratteristiche del centro storico medievale. L'usato si compravende intorno a 2400 € al mq, il nuovo sale a 2600 € al mq, mentre nel centro storico si devono mettere in conto fino a 150 mila € per bilocali di 45-50 mq.

Vanno avanti i lavori per la continuazione della pista ciclabile del Garda che vede adesso iniziare i lavori del tratto da Capo Reamol con il confine trentino. Il progetto, una volta ultimato, dovrebbe portare a realizzare la pista ciclabile più grande di Europa. Attualmente sono iniziati i lavori di collegamento tra Limone e il Trentino. La ciclabile sarà a strapiombo sul lago, realizzata a sbalzo rispetto alla carreggiata e aggrappata direttamente alla montagna. Altro punto di forza di Riva del Garda è il sentiero del Ponale, una passeggiata pedonale e ciclabile che interessa l'area.

### LAGO D'ISEO

Si mantengono stabili le quotazioni immobiliari ad **Iseo**. Il mercato è alimentato in particolare da acquirenti di prima casa, spesso provenienti da Milano e che decidono di trasferirsi per avere un immobile con spazio esterno. Infatti l'età media degli acquirenti si aggira intorno a 60-70 anni. Ci sono poi anche investitori che acquistano per mettere a reddito e che si indirizzano nella zona collinare, più distante dal centro storico

dove c'è carenza di parcheggio e meno tranquillità a causa della presenza dei turisti. In genere investono 100-150 mila € per comprare bilocali che affittano anche a 500 € a settimana. Negli ultimi mesi si è registrato un maggiore interesse per le nuove costruzioni in particolare quelle situate a Clusane d'Iseo, appartamenti in classe A acquistabili a 2000-2200 € al mq. Il Centro Storico di Iseo è sorto tra il 1800 e il 1900 e molte delle palazzine storiche sono state ristrutturare e riqualificate (non di rado in classe A). I valori oscillano da 1800 € al mq per le tipologie usate fino ad arrivare a 2500 € al mq per il nuovo. Tutta la fascia del lago ospita grandi ville di prestigio che possono superare abbondantemente anche il milione di euro. Piacciono gli appartamenti inseriti all'interno dei contesti residenziali dei primi anni 2000 e a ridosso del centro storico e che si scambiano a prezzi medi di 2700-3000 € al mq. Apprezzata anche la zona di via Carlo Bonardi che dal centro della città sale fino alla montagna: ci sono condomini costruiti negli anni '70 ma anche villette a schiera costruite tra gli anni '80 e gli anni '90 ed i cui valori sono compresi tra 1500 e 2000 € al mq.

Decisamente positivo il mercato della casa vacanza a **Sarnico e Predore**. Si registra una domanda in crescita per immobili sotto i 100 mila € anche se non sempre si riescono a trovare queste soluzioni. In particolare, la notorietà della zona è cresciuta dopo la passerella di Christo che ha dato enorme visibilità. Infatti sono in aumento le richieste immobiliari da parte di stranieri (tedeschi, svedesi, olandesi), i tedeschi sono quelli che dimostrano una più elevata disponibilità di spesa dal momento che sono disposti a spendere anche intorno a 300 mila € per le soluzioni di prestigio. La zona più richiesta resta il centro di Sarnico, in particolar modo per gli immobili che consentono di godere della vista lago. Qui le quotazioni raggiungono 2700 € al mq. Scendono a 1800 -2000 € al mq per le tipologie in buone condizioni e a 800-1000 € al mq se occorre fare dei lavori di ristrutturazione. Predore ha un mercato più di nicchia apprezzato soprattutto da stranieri: un buon usato costa mediamente 1700 € al mq. Da segnalare la partenza di nuovi interventi di costruzione a Sarnico che si valutano mediamente 3000 € al mq. Chi volesse investire in un bilocale - trilocale da ristrutturare, può spendere 45-60 mila € per un bilocale da affittare a 90-100 € al giorno, 2000 € al mese ad agosto e 600-700 € al mese con la locazione estiva.

Si mantengono stabili le quotazioni immobiliari nella parte **bassa del lago d'Iseo, compresa tra i comuni di Iseo, Sulzano, Marone, Zone, Sale Marasino e Monte Isola**. Il mercato è in fase di miglioramento e la zona ha positivamente risentito della passerella di Christo che ne ha aumentato la visibilità e ha suscitato interesse da parte di stranieri sia in affitto e sia in acquisto. Per acquistare gli stranieri si interessano soprattutto al comune di Iseo. Gli acquirenti di casa vacanza italiani sono per lo più lombardi che trovano ottimi i collegamenti con la città grazie anche alla Brebemi. Si cercano bilocali e trilocali di 70-80 mq, necessariamente con vista lago, uno spazio esterno abitabile (giardino o terrazzo) e possibilmente anche il box auto. Per una soluzione di questo tipo il budget da mettere in conto oscilla mediamente tra 160 e 180 mila €, ma a Iseo il valore sale a 200 mila €. Il centro principale è Iseo, richiesto soprattutto perché ben servito, mentre Sulzano e Sale Marasino piacciono per la visuale panoramica del lago. Chi desidera maggiore privacy e la completa vista sul lago si deve spostare nella prima collina di Sulzano o di Sale Marasino. Di questi due comuni, che hanno un mercato molto simile essendosi sviluppati soprattutto negli anni 2000, il più richiesto è Sulzano perché di stampo più recente, più vicino a Iseo e impreziosito da una completa vista lago: i prezzi dell'usato arrivano al massimo a 2000 € al mq e si riferiscono alle abitazioni posizionate più esternamente rispetto al centro storico del paese. Monte Isola costituisce un mercato a sé stante, perché è un'isola dove il traffico automobilistico non è consentito, ma ci sono comunque collegamenti molto frequenti con la terraferma. Qui ci sono abitazioni inserite in residence con piscina, con terrazze panoramiche e giardini, ma i prezzi sono più contenuti e si attestano intorno a 1000 € al mq. Sono pochi gli acquisti di casa vacanza mentre nell'ultimo anno si segnalano molte case vuote che sono state convertite in casa vacanza e B&B. L'affitto giornaliero si aggira intorno 60/70 €.

## LAGO DI COMO

Sono stabili i valori a **Cernobbio** nella seconda parte del 2017. Da segnalare un forte aumento della richiesta da parte di investitori in cerca di abitazioni da trasformare in casa vacanza da affittare giornalmente o comunque per periodi brevi. Si tratta in genere di persone in arrivo dalla provincia di Como e di Milano in cerca di trilocali dal valore non superiore a 100 mila €. Questo fenomeno sta interessando numerosi comuni sul lago come ad esempio Carate Ulio, ma anche Como città. I turisti che affittano le camere sono perlopiù stranieri: francesi, svizzeri, oppure australiani e americani. Per quanto riguarda invece l'acquisto della classica casa vacanza si segnalano richieste da parte di Russi ed Inglesi ed in generale da parte di stranieri. La vista lago è la caratteristica principale di chi cerca casa, ma questo elemento si trova quasi esclusivamente nelle zone collinari, dove però l'offerta edilizia consiste in grandi ville che possono superare abbondantemente il milione di euro. Per questo motivo la zona più dinamica è quella bassa, nei pressi del lago e del centro storico. Anche in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale e la disponibilità di spesa si attesta tra 100 e 150 mila €. Nella zona collinare, lungo la strada che collega Cernobbio a Rovenna, prevalgono le soluzioni indipendenti, le quali hanno valori minimi di 500-600 mila €. In questa area si segnala la richiesta da parte di italiani e di stranieri per l'acquisto di ville e case antiche completamente da ristrutturare oppure da demolire per poi costruire nuove abitazioni. Nel centro storico di Cernobbio ci sono case d'epoca, realizzate in pietra, ricercate come prima casa, soprattutto le abitazioni degli anni '60-'70 ed i prezzi partono da 2500 € al mq. Da segnalare che il Centro Storico è stato totalmente rivalificato, seppur già in buono stato. Da segnalare inoltre il recupero di vecchie ville, oppure la demolizione e la ricostruzione di palazzine.