

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Olbia, 10 giugno 2026

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E TURISTICO

Corsa alla casa per acquirenti e investitori.

Il mattone turistico è spinto dagli stranieri

Secondo le ultime analisi del Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 l'andamento della casa vacanza ha registrato il seguente andamento dei prezzi: nella città metropolitana di Sassari +2,4%, Cagliari +2,0% e a seguire la provincia Gallura nord est Sardegna con +1,9%.

Città metropolitana di Sassari Provincia

Salgono del 3,4% i valori degli immobili ad Alghero. Nel centro storico prevalgono gli investitori che comprano monocali e bilocali, inseriti in contesti della prima metà del 1900, da affittare a turisti - sostiene **Andrea Nicotra, Consulente Tecnocasa.**

Per un bilocale si deve mettere in conto una spesa media compresa tra 120 a 150 mila € a seconda della dimensione e dello stato d'uso della casa. Sono in corso diversi interventi di abbattimento di vecchie abitazioni indipendenti e ricostruzione, il nuovo si vende a prezzi medi di 3500 e 4500 € al mq. Chi cerca la casa vacanza da utilizzare per sé stesso non si orienta sul centro storico, ma su zone limitrofe. Un buon usato si acquista a 2000-2500 € al mq se ha la vista mare per arrivare a 4000 € al mq se dotato di terrazza e fronte mare. Da segnalare un intervento che prevede la costituzione di una strada a quattro corsie che migliorerà i collegamenti con Sassari ed Alghero. Nell'area del Lido di Alghero le richieste provengono in prevalenza da famiglie residenti nel circondario e nel Nord Italia, in particolare da Lombardia, Veneto e Piemonte. Tra i principali punti di forza della zona si evidenzia la vicinanza all'aeroporto di Alghero. La domanda si concentra soprattutto su bilocali e trilocali dotati di spazi esterni, con un budget mediamente compreso tra 150 e 250 mila €. La maggior parte del patrimonio edilizio risale agli anni '80-'90. Al Lido di Alghero un'abitazione usata degli anni '80 può raggiungere anche 3000 € al mq lungo il principale viale Europa o in posizione fronte mare; mediamente, le compravendite di questa zona si attestano intorno a 2500 € al mq. Negli ultimi tempi si registra una crescente attenzione verso il borgo di Fertilia dove sono in corso interventi di recupero di ex aree dismesse; si osserva inoltre una ripresa delle attività commerciali. A Fertilia le quotazioni si collocano tra 1800 e 2000 € al mq. Valori analoghi si riscontrano alla Pietraia, riqualificata nel tempo grazie alla realizzazione di aree verdi e la presenza di numerosi servizi, tra cui la stazione ferroviaria. **Rimane costante la presenza di investitori** che acquistano per mettere a reddito gli immobili, considerata la stagionalità turistica che si estende da marzo ad ottobre. Si rileva, infine, una maggiore attenzione alla classe energetica dell'immobile.

Nella seconda parte del 2025 il mercato immobiliare di **Castelsardo ha evidenziato una sostanziale stabilità dei valori.** La posizione strategica a nord dell'isola, tra gli aeroporti di Alghero e Olbia, la vicinanza a Porto Torres, unite a prezzi mediamente più contenuti, mantiene elevata e costante la domanda di seconde case, alimentata soprattutto da **acquirenti stranieri provenienti da Polonia, Cecoslovacchia, Francia e Ungheria**, più contenuta, invece, la componente italiana. Gli acquirenti esteri mostrano una particolare preferenza per immobili nel borgo storico o nelle aree immediatamente limitrofe, mentre la domanda nazionale si orienta prevalentemente verso le zone a mare. La tipologia più ricercata è il trilocale, possibilmente dotato di spazio esterno, con valori compresi tra 80 e 120-130 mila €. Tra le aree maggiormente apprezzate si segnala la frazione "Lu Bagnu" a Castelsardo, dove per un buon usato con vista mare i prezzi medi si attestano tra 2000-2500 € al mq. Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia e viene apprezzato anche per la

posizione funzionale nel raggiungere Stintino, Santa Teresa di Gallura, Alghero e la Costa Smeralda. Quotazioni più contenute si rilevano nel borgo storico, dove si compra a 800-1000 € al mq.

Negli ultimi anni cresce inoltre l'interesse per il comune di Valledoria, favorito dal potenziamento delle attività commerciali. In particolare, risultano richieste la frazione di La Muddizza, equidistante dal centro e dal mare, con valori di 1200-1500 € al mq, e La Ciaccia, dove le abitazioni si collocano intorno a 1200 € al mq. A Valledoria sono attualmente in corso diversi interventi di nuova costruzione (condomini con vista esclusiva o piccoli appartamenti in residence con piscina), con valori di scambio medi pari a 3000 € al mq. Tra gli acquirenti, italiani e stranieri, si rileva anche una presenza di investitori orientati alla messa a reddito dell'immobile: acquistano bilocali o trilocali da 70-80 mila € e li locano fino a 1000 € a settimana in alta stagione.

Il mercato immobiliare di Stintino si presenta dinamico e, negli ultimi anni, anche in seguito all'introduzione del numero chiuso per l'accesso alla spiaggia della Pelosa, vede una domanda trainata principalmente da famiglie alla ricerca di un contesto tranquillo e naturale, favorita anche dalla vicinanza dell'Asinara. Si registra inoltre la **presenza di acquirenti provenienti da altri Paesi europei e non**, spesso pensionati o professionisti in smart working che scelgono di trasferirsi sull'isola o di trascorrervi periodi prolungati. **Numerose anche le famiglie provenienti da altre regioni d'Italia**. Le richieste si concentrano soprattutto su bilocali o piccoli trilocali, preferibilmente con vista mare e spazi esterni, con valori compresi tra 100 a 150 mila € a seconda dello stato d'uso. **È presente anche un segmento relativo a ville singole e indipendenti**, i cui prezzi possono superare il milione di €. Tra gli elementi maggiormente apprezzati si segnala la pista ciclabile che attraversa l'intero paese, mantenendosi distante dalla strada statale - conclude **Andrea Nicotra, Consulente Tecnocasa**.

Provincia Gallura nord est Sardegna

Mercato dinamico a Olbia nella seconda parte del 2025 e nei primi mesi del 2026 anche se non si registrano variazioni di rilievo nei prezzi delle abitazioni. Nel centro di Olbia si concentrano acquisti sia di prima casa sia di immobili da mettere a reddito - dichiara **Alessio Longu, Consulente Tecnocasa**.

Per finalità di investimento, la domanda si orienta prevalentemente su bilocali con valori indicativi di 100-150 mila €: tali unità vengono locati durante l'anno a 600-700 € al mese oppure, nel caso di affitti brevi, anche a 150-200 € a notte in alta stagione. Si rilevano inoltre sporadiche compravendite da parte di acquirenti residenti all'estero o in altre regioni italiane, interessati all'acquisto di una casa vacanza a uso personale. Nel centro storico, in via Simplicio e in corso Vittorio Veneto, sono presenti abitazioni risalenti alla prima metà del 1900, scambiate a prezzi medi di 1600-1800 € al mq. A Istickadeddu, invece, si trovano immobili più recenti (anni 2000), acquistabili in buono stato a 1900-2000 € al mq; nella stessa zona sono disponibili anche terreni edificabili. In queste aree prevalgono acquisti migliorativi, spesso orientati su trilocali o, preferibilmente, su case indipendenti. Acquisti per investimento e come casa vacanza si registrano nel quartiere di **Olbia Mare** che concentra anche numerosi servizi e gode della presenza del porto turistico e della vicinanza all'aeroporto di Olbia. Offre immobili costruiti tra gli anni '90 e la prima decade degli anni 2000. I prezzi di una soluzione usta si aggira intorno a 3000-4000 € al mq. Presso il porto turistico sono in corso interventi di nuova costruzione che possono arrivare a 6000 € al mq. Si sta puntando su questa zona anche in termini di investimento e di riqualificazione per potenziare il porto turistico e abbellire l'area. Meno servita Murta Maria località di mare che si anima soprattutto d'estate motivo per cui i prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq. **Una delle zone più ambite da chi desidera un immobile al mare, prevalentemente italiani e in minor parte stranieri, è Pittulongu**, che registra i valori più elevati dell'area: attualmente intorno a 4000-5000 € al mq per un'abitazione in buono stato

e subito abitabile. L'assenza di nuove costruzioni orienta la domanda verso soluzioni che non richiedono interventi di ristrutturazione; di conseguenza, i relativi valori risultano in crescita. Le uniche nuove costruzioni sono a Sa Minda Noa e sono acquistabili a prezzi medi di 3800-4000 € al mq. Nelle vicinanze si trova **Osseddu**, piccolo borgo in altura, con vista mare e comodo al centro, che propone immobili con ampi spazi esterni; qui l'acquisto avviene prevalentemente come abitazione principale. Con la stessa finalità si registra interesse anche su viale Aldo Moro, asse sviluppatosi dagli anni '80 fino ai primi anni 2000, che offre diverse tipologie abitative. Prevalgono appartamenti in contesti condominiali, con prezzi medi che possono andare a seconda del tipo di immobili da 2500 a 3000 € al mq. Nel quartiere di San Nicola sono disponibili anche soluzioni indipendenti e semindipendenti. Il Comune di Olbia sta attuando numerosi interventi di rifacimento della viabilità, di prevenzione delle alluvioni e di mitigazione del rischio idrogeologico. Sono inoltre in corso i lavori per la realizzazione di una pista ciclabile che collegherà il centro di Olbia con Pittulongu. Attualmente in diversi punti della città stanno avanzando i cantieri per completare la rete ciclo pedonale che dalla zona industriale arriva all'aeroporto di Olbia. In futuro è previsto l'allungamento del percorso fino alla spiaggia di Pittulongu. Interessata al progetto anche la località di Poltu Quadu.

Negli ultimi semestri **Arzachena** ha visto una modifica progressiva nella tipologia di compravendite turistiche e di investitori motivo per cui stanno aumentando le compravendite di appartamenti di piccolo taglio, monolocali e bilocali. Chi cerca la casa vacanza si orienta su **Cannigione, Baia Sardinia e La Conia**. Cannigione è una frazione di Arzachena prettamente turistica, molto apprezzata per le sue spiagge e per i servizi che offre. Un medio usato a Cannigione costa mediamente intorno a 4000-5000 € al mq. Per immobili simili si segnalano quotazioni più elevate a Baia Sardinia

Il mercato immobiliare di **Badesi** evidenzia una sostanziale stabilità dei prezzi, nonostante un **significativo incremento della domanda di seconde case per le vacanze**. In particolare, si registra un **forte interesse da parte di acquirenti stranieri residenti nell'Europa dell'Est (soprattutto polacchi e cecoslovacchi)**, che acquistano l'immobile per utilizzarlo nei periodi estivi e non solo. Più contenuta, invece, la presenza di acquirenti italiani provenienti dalle grandi città, talvolta interessati a un trasferimento. Per entrambe le tipologie di domanda, i principali driver di scelta sono i prezzi più accessibili e la tranquillità del contesto. In generale, le richieste si orientano su bilocali e trilocali, con budget compresi tra 80 e 100 mila €. A Badesi risulta particolarmente apprezzata la frazione di Baia delle Mimose, dove un piccolo taglio fronte mare si vende a 2000 € al mq. Nelle zone più interne, lontane dal mare, i prezzi possono scendere fino a 1300 € al mq. Sono inoltre in corso alcuni interventi di nuova costruzione, con scambi che raggiungono 4000 € al mq. Tra le località maggiormente richieste si segnalano anche Trinità d'Agultu e Vignola. Molto apprezzata la frazione di Costa Paradiso, nel territorio di Trinità d'Agultu, scelta per le sue caratteristiche naturali e la collocazione in un'oasi vegetale: i prezzi si attestano mediamente intorno a 2000€ al mq. Piacciono anche le case situate nel residence Cala Rossa situato nella frazione Isola Rossa con valori intorno a 2500 € al mq. Il Comune di Badesi ha inoltre ottenuto un ulteriore impulso alla mobilità sostenibile e allo sviluppo turistico locale grazie all'ammissione a finanziamento regionale del progetto della pista ciclopedonale intercomunale che collegherà Monti Ruiu, le Terme Mare e Baia delle Mimose, in collaborazione con il Comune di Viddalba.

Salgono i prezzi a Loiri e a Porto San Paolo (+6,2%). Si evidenzia, inoltre, un interesse in crescita per l'acquisto di case vacanza da parte di cittadini italiani residenti all'estero e di acquirenti provenienti da Milano. Tra i principali punti di forza di Loiri figurano la vicinanza all'aeroporto di Olbia e il contesto tranquillo, in quanto distante dalle aree della movida. La domanda si orienta prevalentemente verso villette a schiera, con un budget medio compreso tra 200 e 300 mila €. Le abitazioni in prossimità della spiaggia vengono scambiate a prezzi medi di 3000-4000 € al mq, con punte di 6000 € al mq per le unità fronte mare. Nelle zone collinari intorno a Porto san Paolo e sulla Collina di Monte Contros

è possibile reperire villette a schiera e ville singole con valori superiori al milione di €. Sono in corso interventi di nuova costruzione che si collocano su prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Risultano particolarmente richieste le soluzioni ubicate a Porto Taverna, dove i prezzi raggiungono 4000-5000 € al mq. Gli acquirenti interessati a mettere a reddito l'immobile si orientano verso l'area di Capo Coda Cavallo, nella quale un bilocale di 30 mq può essere acquistato a 120 mila € e locato per l'intera stagione a 12 mila €. Chi dispone di un budget più contenuto tende a preferire zone più distanti dal mare, dove le compravendite si attestano su 2300-2500 € al mq.

Forte aumento dei prezzi a San Teodoro, soprattutto sui piccoli tagli in buono stato che sono passati da 3200 a 4000 € al mq (+25%). A creare questo risultato hanno contribuito una domanda in aumento e un'offerta non sempre adeguata. La ricerca di un'abitazione interessa sia acquirenti provenienti da altre regioni italiane, sia - in misura crescente - una componente internazionale, in particolare inglese e tedesca, spesso agevolata dalla possibilità di lavorare in smart working. La domanda di seconde case si concentra principalmente su bilocali e piccoli trilocali con spazi esterni; la vicinanza al mare rappresenta un requisito imprescindibile. Per questo, una delle aree più richieste è "La Cinta", dove le compravendite si attestano intorno a 4000 € al mq. Apprezzata anche la zona centrale di San Teodoro, più servita e a vocazione turistica, in cui si concentra la maggior parte delle attività commerciali e che presenta quotazioni medie di 3000-4000 € al mq. Per budget più contenuti, l'interesse si orienta verso Lu Fraili, frazione in cui si trovano immobili a 2000-2500 € al mq, oppure verso Suaredda, a pochi chilometri dal mare, dove è possibile acquistare appartamenti e villette a schiera a prezzi medi di 2000 € al mq. Sono in corso lavori per la pista ciclabile - conclude **Alessio Longu, Consulente Tecnocasa.**