

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO IN SARDEGNA

I valori delle case nelle località turistiche della **Sardegna**, nella prima parte del 2024, registrano un aumento del 2,6%. Mercato decisamente positivo per le località turistiche della Sardegna: il sud Sardegna mette a segno un aumento dei prezzi del 3,6%, la provincia di Sassari del 4,5% e quella di Cagliari dello 0,3% - dichiara **Alessio Longu, Consulente Tecnocasa**.

### Provincia Sud Sardegna

Bene il mercato di **Villasimius** che, nella prima parte del 2024, ha messo a segno un leggero aumento dei valori. Crescono sul mercato le soluzioni indipendenti e semindipendenti, da 70-100 mq, che si prestano in particolare per gli acquisti di abitazione principale. Tra gli acquirenti di queste ultime anche persone che si trasferiscono definitivamente, spesso lavorando da remoto. Piace sempre Simius, più vicina al paese e dotata di spiagge e servizi e Campulongu che offre appartamenti vicino alle spiagge e ville singole e indipendenti nelle zone più collinari. Sempre più persone optano per Porto Luna, località che continua da Simius, dove si possono acquistare villette con giardino e veranda, trilocali con doppio bagno. Piacciono anche le località Is Traias, Porto Luna 1 e Porto Luna 2. I valori immobiliari si aggirano intorno a 3000 € al mq per le tipologie usate e 4000 € al mq per le tipologie in buono stato. Le soluzioni indipendenti con giardino, disponibili a Simius e Campulongu toccano punte di 5000 € al mq se dotate di vista panoramica. A seconda della tipologia, soprattutto i caposchiera o villette bifamiliari i prezzi possono toccare anche prezzi sino a 700 mila €. Top price di 6000 € al mq sulla prima fila mare, 5000 € al mq in paese con vista mare. Nelle zone centrali, panoramiche e collinari a un paio di chilometri dal mare il nuovo si vende a 3000 € al mq. In crescita l'interesse per le case green. C'è interesse per l'affitto turistico: per una casa di 150 mila € il rendimento è di 10 mila € da maggio a ottobre. Si registra una maggiore propensione all'acquisto da parte di clienti provenienti dagli Stati Uniti.

Continua ad esserci un'elevata domanda di casa vacanza a **Sant'Antioco e Calasetta**, mentre l'offerta è in diminuzione e per cui i prezzi salgono. Si rivolgono a questo mercato gli acquirenti in arrivo anche dall'Europa dell'Est, in particolare dalla Polonia, attratti dalla possibilità di praticare sport acquatici e acquirenti che hanno disponibilità di spesa più contenuta e che non possono accedere al mercato di località sarde più costose. Infatti, il budget di chi desidera acquistare in zona non supera 100 mila € per un appartamento con spazio esterno. Calasetta è il comune che concentra il maggior numero di richieste di casa vacanza e di casa da destinare all'investimento. Si apprezzano le spiagge di Maladroxia a Sant'Antioco dove si possono trovare anche soluzioni indipendenti e quella di Sottotorre, principale spiaggia di Calasetta, attaccata al paese e quindi raggiungibile a piedi. Qui sono disponibili sia appartamenti sia villette a schiera. Una soluzione usata vale 1600-1800 € al mq. Il nuovo può superare anche 2000 € al mq. A Sottotorre ha sede un'importante scuola di surf. S. Antioco è il comune più servito che conta anche compravendite di prima casa. L'usato ha prezzi che vanno da 800 a 1200 € al mq. Chi arriva da fuori regione ama le case in pietra del centro storico, tipiche della zona, che si scambiano a prezzi medi di 400 € al mq fino ad arrivare a 600 € al mq.

### Provincia di Sassari

Prezzi in aumento a **Olbia** in particolare nel centro storico dove, grazie alla riqualificazione di gran parte delle strade, è aumentata la propensione all'acquisto su prezzi che si attestano su 1500-1800

€ al mq per i tagli più piccoli, con punte di 2500 € al mq per le case posizionate sul principale corso. I prezzi contenuti, per i tagli più piccoli, spingono verso l'acquisto per investimento. Piace Osseddu, un piccolo borgo in altura, con vista mare e a pochi minuti dal centro che offre immobili dotati di importanti spazi esterni. Si acquista sia come abitazione principale sia come investimento a reddito. I prezzi sono di 2000-2500 € al mq. La ricerca di casa vacanza si concentra ancora prevalentemente a Pittulongu. La maggioranza degli acquirenti arriva da altre regioni. I valori si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni vicine al mare. Il nuovo arriva anche a 6000 € al mq. Piace anche la parte alta di Pittulongu che, pur distante circa 1 km dal mare, registra prezzi medi di 2500-3500 € al mq. Prezzi in aumento nella zona di viale Aldo Moro dove la poca disponibilità spinge al rialzo i prezzi delle case, un mercato che interessa coppie giovani e investitori. Va avanti lo sviluppo urbanistico a Sa Minda Noa, all'uscita di viale Aldo Moro dove il nuovo in classe energetica A si vende a 4000-4500 € al mq. Oltre allo sviluppo residenziale la zona vede un incremento considerevole di supermercati, negozi e ristoranti. Da segnalare un aumento della pratica degli affitti brevi e una carenza importante di case in affitto con contratti a lungo termine. Sono stati fatti interventi per prevenire le alluvioni e fronteggiare il rischio idrogeologico, è sorto un campus universitario all'interno dell'ex Geovillage e che è destinato agli studenti fuori sede che studiano presso l'università di Olbia.

Il mercato immobiliare di **Alghero**, nella prima parte del 2024, registra un buon andamento in termini di richieste ma bassa offerta, con conseguente aumento dei prezzi delle case. I tempi di vendita si aggirano intorno a 3-4 mesi. Quelle posizionate in centro città sono interessanti sia per chi cerca l'abitazione principale sia per chi cerca la casa vacanza. Piacciono le abitazioni posizionate in via XX Settembre e via Mazzini, prossime ai servizi. In centro storico si acquista anche per investimento e realizzare un B&B o case vacanza. I prezzi medi si aggirano intorno a 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq per il nuovo. Ci sono, infatti, diversi interventi di nuova costruzione ricavati da abbattimenti di soluzioni usate. Chi cerca la casa vacanza si orienta prevalentemente verso le abitazioni posizionate in viale Europa, via Sardegna e nei pressi della spiaggia dove si segnala sempre un buon mercato di immobili situati in residence. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq mentre il fronte mare tocca punte di 4000-5000 € al mq per immobili in ottimo stato. Tra le zone non lontano dal mare piacciono viale Europa, via Sardegna e zona spiagge dove si acquista a 1800 € al mq. Si orientano su immobili dal valore di 100 mila € che affittano a 100 € a notte. Una casa da ristrutturare costa intorno a 2000 € al mq. Per chi cerca la casa vacanza è interessante l'area di Calabona dove si segnala sempre un buon mercato di immobili situati in palazzine o in residence. I prezzi medi si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq mentre il fronte mare con vista tocca punte di 4000-5000 € al mq.

Prezzi stabili a **Badesi** e nelle zone limitrofe, acquirenti italiani e provenienti da tutta Europa in particolare si registra un aumento degli investitori dalla zona dell'Est, comprano prevalentemente bilocali da 60-70 mila €. Una delle zone più amate del comune di Badesi è la frazione di Baia delle Mimose dove un piccolo taglio sul mare si vende a 2000 € al mq. Lontano dal mare i prezzi scendono a 1300 € al mq. Piacciono in particolare i residence vista mare nelle località Trinità d'Agultu e Vignola, dove si vende a 1300-1500 € al mq. Tra le frazioni di Trinità d'Agultu e Vignola si posiziona l'ambita Costa Paradiso, selvaggia, inserita in un'oasi vegetale e amata da chi è alla ricerca di tranquillità, vista anche la carenza di servizi in zona; acquistano prevalentemente cittadini provenienti da tutta Europa. E' una località amata anche da chi fa trekking e snorkeling. I prezzi si aggirano intorno a 1500-2500 € al mq. Prevalgono le case indipendenti inserite in complessi a schiera o villette singole. Presenti ancora lotti edificabili che permettono la possibilità di costruire nuovi immobili. Presenti investitori

che comprano per mettere a reddito e che da un immobile di 70 mila € ricavano mediamente 7000 € con una redditività intorno al 10% annuo netto. Incontra il favore degli acquirenti anche Isola Rossa, zona molto ambita sul mare dove stanno costruendo a prezzi medi di 4000 € al mq, mentre le costruzioni più datate si aggirano intorno a 2000 - 3000 € al mq.

A **Castelsardo** il mercato immobiliare è dinamico e i valori in salita. Dopo lo scoppio della guerra in Ucraina si registra un aumento delle richieste da parte di chi vive nell'Europa dell'Est, cecoslovacchi, polacchi infatti sono in crescita; I tempi di vendita si aggirano intorno a 3-4 mesi. Cercano un posto tranquillo, lontano dalla guerra e in cui trascorrere più settimane durante l'anno e dove poter acquistare casa con un budget contenuto, sotto i 100 mila €. Ad agevolare il tutto anche i voli diretti da Alghero e Olbia verso tali paesi. Chi arriva da fuori Sardegna, soprattutto Lombardia ed Emilia-Romagna, si orienta su soluzioni con vista mare a differenza dei sardi che cercano anche senza questa caratteristica. Gli stranieri sono maggiormente affascinati dal borgo storico di Castelsardo dove si acquista con 1000-1100 € al mq una casa in buono stato. Nella parte bassa del centro storico di Castelsardo ci sono le case tipiche colorate, spesso da ristrutturare con tutti i vincoli che la ristrutturazione di un borgo storico comporta. Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 700-800 € al mq e i costi di ristrutturazione arrivano a 1000-1200 € al mq. Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia di cui si apprezza la posizione strategica per raggiungere Stintino, Santa Teresa di Gallura, Alghero e la Costa Smeralda. Tra le zone più apprezzate c'è "Lu Bagnu", la zona di mare del luogo e maggiormente ricercata da chi vuole una casa vacanza che permetta di raggiungere a piedi il mare, dove si segnalano prezzi medi di 2000-2500 € al mq per un buon usato con vista mare. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione (villette a schiera e bifamiliari e condomini) che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Maggiore propensione all'acquisto da parte di clienti provenienti dagli Stati Uniti.

Prezzi in crescita a **Porto San Paolo nella prima parte del 2024**. A Porto San Paolo, in particolare, la domanda di casa vacanza è decisamente elevata dal momento che attira anche le richieste di chi, rivolgendosi al mercato della vicina Olbia, non riesce ad acquistare perché troppo costoso. I tempi di vendita si aggirano intorno a 3-4 mesi. Gli acquirenti di casa vacanza sono principalmente italiani, in particolare lombardi e romani ma non mancano acquirenti originari del posto che vivono all'estero e che decidono di acquistare in zona. I complessi posti vicino alla spiaggia e al porticciolo sono molto richiesti e la poca disponibilità favorisce prezzi alti con punte sino a 5000-6000 € al mq. Valori in crescita anche nelle zone di Monte Contros e Monte Petrosu dove la vista sul mare e quindi la favorevole posizione su Tavolara consentono di mantenere gli immobili su una fascia di prezzo intorno a 4000 € al mq. Il taglio medio di spesa si aggira intorno a 150 mila €. Chi acquista la casa vacanza spesso la mette anche a reddito quando non la utilizza. Ne ricava intorno a 8-10 mila € a stagione - conclude **Alessio Longu, Consulente Tecnocasa**.