

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Isole

SARDEGNA

Nella seconda parte del 2021 le quotazioni delle località turistiche della Sardegna hanno registrato un aumento dell'1,7%. Particolarmente dinamico l'andamento dei valori immobiliari nel Sud della Sardegna (+2,3%).

Provincia di Sud Sardegna

Nelle località del Sud Sardegna buon andamento per **Villasimius (+7,0%)** che ha registrato un aumento dei valori abbastanza generalizzato. Gli acquirenti sono prevalentemente sardi ma se ne contano anche dalla Penisola e da Germania, Francia, Svizzera e Inghilterra. Gli stranieri spesso conoscono già la località ed acquistano per trascorrere in questi luoghi gli anni della pensione, lavorare in smart working o realizzare un investimento. La domanda di locazione è sempre elevata e si aggira intorno a 2000 € al mese a giugno, 3000 € a luglio, 4000 € ad agosto e 2500 € a settembre. Le tipologie più compravendute sono le villette a schiera con aree esterne (verande e spazi verdi attrezzati) ma vanno bene anche gli appartamenti di recente costruzione, sempre dotati di aree esterne. Predilette le zone a ridosso del mare. Richieste anche per il centro del paese e per le periferie. In queste ultime acquista chi ha un budget contenuto. I prezzi medi si aggirano intorno a 3000 € al mq. Le soluzioni indipendenti con giardino, disponibili a Simius e Campulongu, toccano punte di 5000 € al mq se dotate di vista panoramica. Valori di 6000 € al mq sulla prima fila mare, 5000 € al mq in paese con vista mare. Non ci sono al momento nuove costruzioni in corso perché i piani di lottizzazione non sono ancora stati approvati.

Prezzi stabili a **Sant'Antioco e in diminuzione a Calasetta** nella seconda parte dell'anno. La ricerca di casa vacanza vede protagonisti acquirenti non residenti che cercano quasi sempre abitazioni dotate di spazio esterno. La tipologia maggiormente ricercata è il trilocale. **Calasetta** concentra il maggior numero di richieste di casa vacanza e di casa da destinare all'investimento. Con quest'ultima finalità in genere si impiegano cifre intorno a 100 mila €. Le zone preferite sono Sottotorre, Spiaggia Grande, Le Saline. I prezzi medi si aggirano intorno a 1200 - 1300 € al mq con punte di 2000 € al mq per le ville. Si scende a 800-1000 € al mq per le soluzioni più distanti dalle spiagge. A **Sant'Antioco** la ricerca dell'abitazione si indirizza sia sulla prima casa sia sulla casa vacanza. Chi cerca la casa vacanza si orienta su tipologie posizionate nella zona alta, dotata di vista mare. L'usato ha prezzi che vanno da 800 a 1200 € al mq. Chi arriva da fuori ama le case in pietra del centro storico tipiche della zona che si scambiano a prezzi medi di 400 € al mq. Sempre molto gettonate le abitazioni presenti nella zona della "spiaggia di Maladroxia che arrivano a 1600 € al mq.

Città Metropolitana di Cagliari

A **Pula**, nella seconda parte del 2021, le quotazioni immobiliari sono aumentate del 3,8%. Tra le località in crescita c'è Stella Marina caratterizzata dalla presenza di belle spiagge e soprattutto di un mercato immobiliare di qualità medio alta: l'offerta è costituita da villette bifamiliari e singole con un giardino di circa 1000 mq. Gli acquirenti sono prevalentemente italiani (della provincia di Cagliari e di altre regioni italiane). In spolvero negli ultimi tempi "Pard' e Sali" frazione di Sarroch nata negli anni '90 che attira, in particolare, per un'offerta immobiliare costituita da villette a schiera e bifamiliari con spazi esterni e per i prezzi più convenienti, intorno a 2000 € al mq. Valori decisamente più elevati a Santa Margherita di Pula e Chia dove, le tipologie usate anni '70-'80, possono andare

da 1500 € al mq per soluzioni da riqualificare a 2500 € al mq per le tipologie ristrutturate. I valori più elevati si registrano verso il mare dove, per un buon usato, si toccano anche 4000 € al mq. Piace sempre Porto Columbu, dove sorgono soluzioni indipendenti e villette a prezzi medi di 1200 € al mq: le acquistano cagliaritari che decidono di vivere in questa località vista la vicinanza alla città di Cagliari. In diminuzione gli investitori che acquistano per mettere a reddito. E' stata completata la nuova S.S. 195 che sostituirà parte della vecchia e che servirà per accorciare i tempi di arrivo da Cagliari e dall' Aeroporto.

Provincia di Sassari

Nella zona del lido di **Alghero** si registra un aumento della domanda da parte di stranieri in arrivo da Francia, Belgio, Paesi dell'Europa dell'est. I prezzi sono in aumento del 3,2%. A questi si aggiungono anche lombardi, piemontesi, veneti e in parte anche acquirenti locali. C'è una forte domanda di bilocali e trilocali con spazi esterni. Nella zona del lido ci sono residence e condomini degli anni '80-'90. I prezzi oscillano da 1600 a 1800 € al mq con punte di 2000 € al mq. Non ci sono nuove costruzioni ma soltanto demolizioni e ricostruzioni ed il nuovo può andare da 3000 € al mq fino a punte di 5000 € al mq per il nuovo fronte mare. Chi cerca la casa al mare in zone meno caotiche si orienta verso le frazioni di Fertilia e quartiere la Pietraia dove le case costano circa 200-300 € al mq in meno.

A **Budoni** i prezzi degli immobili sono in aumento del 5,9% nella seconda parte del 2021, in particolare nelle frazioni di Tanaunella e di Porto Ottiolu. Si tratta di due frazioni dove, grazie alla vicinanza al mare è cresciuta la domanda di casa vacanza e questo ha fatto lievitare i prezzi. Sono interessati anche gli investitori che qui possono spuntare rendimenti interessanti. In genere investono cifre inferiori a 100-150 mila €. Nell'ultimo anno si segnala un maggiore interesse da parte di stranieri. A Tanaunella i prezzi medi si aggirano intorno a 1500 € al mq ed è una frazione in cui si vive tutto l'anno. Porto Ottiolu, la zona più costosa, piace perché ha il porto turistico oltre ad abitazioni più recenti a 2000-2200 € al mq. Salgono le preferenze anche per Agrustos che piace perché ha una parte alta che permette di godere di una bella vista mare e dista un paio di chilometri. Offre sia appartamenti sia villette a schiera costruite prevalentemente negli anni '90. Per un buon usato si spendono mediamente 1800 € al mq.

SICILIA

Il mercato immobiliare della casa vacanza in Sicilia rileva un discreto dinamismo che ha portato però ad un aumento contenuto dei prezzi: +0,9%. In calo dell'1,0% le case in provincia di Messina, in aumento del 2,5% quelle in provincia di Palermo e dello 0,9% le zone turistiche in provincia di Trapani.

Provincia di Messina

Il mercato della casa vacanza a **Giardini Naxos**, i cui prezzi sono in diminuzione dell'**8,1%**, vede protagonisti persone residenti in Sicilia ma anche tanti che provengono da fuori regione e che acquistano sia per utilizzo proprio sia per mettere a reddito. In quest'ultimo caso si cercano soluzioni dal valore inferiore a 100 mila €, acquistabili soprattutto a Giardini Naxos dove i prezzi sono più contenuti rispetto a Tarmina. In aumento le richieste in arrivo dai paesi esteri. Le zone più ricercate a Giardini Naxos sono Naxos, Schisò e San Giovanni dove una soluzione fronte mare si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Nelle strade parallele, allontanandosi dal mare, si arriva a 2200 € al mq.

A Taormina tra le zone più ricercate c'è Arco dei Cappuccini i cui valori si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Sul lungomare di Taormina ci sono anche palazzi indipendenti e semindipendenti, con attività commerciale al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

Provincia di Trapani

A **Marsala** i prezzi sono cresciuti dell'8,3% nella seconda parte del 2021. Gli acquisti di casa vacanza si concentrano sul litorale che va da Marsala a Trapani e da Marsala a Mazara del Vallo. Nel primo tratto (Contrada Spagnola e contrada Birgi) si concentrano numerosi acquisti di casa vacanza e di case per investimento. Infatti, in questo tratto si concentrano numerose scuole di kite surf che attirano atleti da ogni parte del mondo. Alcuni di questi poi acquistano per trascorrere dei periodi durante l'anno e praticare il proprio sport preferito. Gli acquirenti arrivano da Milano, Trento, Bologna ma ce ne sono anche numerosi provenienti dal Nord Europa (polacchi, ungheresi e ucraini). A titolo di esempio una porzione di bifamiliare da 100 mq con spazio esterno si compravende a 80 mila €. Sul versante verso Mazara si registrano maggiormente acquisti di casa vacanza da parte di acquirenti locali. I prezzi in generale vanno da un minimo di 250 € al mq fino ad un massimo di 900 € al mq. Prezzi leggermente più elevati si registrano su contrada Berbaro, 1300 € al mq per una soluzione usata. Le nuove costruzioni, in corso su entrambi i litorali, hanno prezzi medi di 1300-1400 € al mq.

Prezzi stabili nella seconda parte del 2021 a **Castellammare del Golfo e a Scopello** dove si segnala un incremento della domanda di casa vacanza, soprattutto di soluzioni indipendenti. Se lo zoccolo duro della domanda arriva soprattutto dalla provincia di Palermo, si contano anche numerosi acquirenti dal Nord Italia e dall'estero, in particolare Nord Est e Americani. Anche gli investitori hanno ripreso ad acquistare, dopo lo stop degli anni precedenti. In genere investono cifre intorno a 100 mila € per acquistare case indipendenti che si sviluppano su più piani. Il budget da destinare alla casa vacanza si aggira intorno a 120-160 mila €. L'aumento di richiesta di soluzioni indipendenti sta portando gli acquirenti a ricercare abitazioni più lontano dal mare. Se ne possono trovare a 80-100 mila €. Prospettive di aumento dei prezzi per la zona di Fraginesi, a monte di Scopello. A Scopello, infatti, il Piano di Assetto Idrogeologico ha aumentato il vincolo di edificabilità e di conseguenza non si potrà più edificare. L'offerta non potrà aumentare e i prezzi si alzeranno. Questo spingerà gli acquirenti con budget contenuto ad acquistare a Fraginesi, unica zona dove si sta ancora edificando e dove il nuovo costa 2000-2500 € al mq. Attualmente a Scopello i valori possono andare da 3500 a 4500 € al mq nella parte bassa a 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara dove l'offerta è molto bassa. Invariate le quotazioni delle abitazioni a **Castellammare del Golfo**: nel centro storico i valori arrivano a 4000-4500 € al mq nella zona intorno al porto intesa come la Marina di Castellammare e 3000-3500 € al mq intorno al Castello. Valori di 5000 € al mq a Cala Mazza di Sciacca che sorge a ridosso della "Riserva dello Zingaro". Quotazioni più basse per le case di San Vito lo Capo dove si registrano valori medi di 3000 € al mq. Elevata la richiesta di locazione turistica e, negli ultimi tempi, sono in aumento quelle di ville indipendenti con piscina. Per una settimana in estate si possono toccare anche valori di 3000 € a settimana.