

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Isole

SARDEGNA

Il mercato della casa vacanza in Sardegna, nella seconda parte del 2022, ha messo a segno un aumento dei prezzi dell'1,9%. Bene le province di Sassari e il Sud Sardegna che registrano rispettivamente una crescita dei valori del 2,2% e dell'1,2%.

Provincia di Sud Sardegna

A **Sant'Antioco** e **Calasetta** nonostante la domanda elevata si cercano prevalentemente trilocali in buono stato con vista mare, dal valore intorno a 100-120 mila €. Potenziali acquirenti stranieri (tedeschi, francesi, svizzeri) richiedono soluzioni indipendenti posizionate nelle campagne dell'entroterra. Gli acquirenti italiani provenienti dal medio campidano trovano qui prezzi più competitivi di Villasimius, la cui distanza è simile. **Calasetta** è il comune che 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 €. 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. Le zone preferite di Calasetta 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 Sottotorre ci sono anche residence della fine degli anni 2000 che hanno prezzi medi di 1600-1800 € al mq con punte di 2000 € al mq per il nuovo. Sempre molto gettonate le abitazioni presenti nella zona della spiaggia di Maladroxia che arrivano a 1600 € al mq.

Sul mercato immobiliare di **Muravera - Costa Rei** si segnala un discreto dinamismo che ha interessato in particolare le zone di mare anche se i prezzi sono sostanzialmente stabili. In aumento la domanda (prevalentemente di residenti a Cagliari e provincia, in Lombardia e in Piemonte) di chi acquista per mettere a reddito alla luce del grande afflusso turistico in arrivo nella zona. Si acquistano piccoli tagli da 120-150 mila € (bilocale) che poi si affittano a 700-800 € a settimana a luglio o 1000-1500 € a settimana ad agosto. Le soluzioni più richieste sono quelle entro 300-400 metri dal mare per le quali ci sono prezzi medi di 2500-3000 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Stesse quotazioni si segnalano per le abitazioni presenti a Castiadas.

Fronte mare sono disponibili soluzioni singole dal valore compreso tra 300 e 500 mila €.

Nelle zone collinari prevalgono le soluzioni indipendenti i cui valori scendono a 2000 € al mq.

Il mercato immobiliare di **Villasimius**, nella seconda parte del 2022, ha registrato un aumento dei valori, in particolare nelle zone di Simius, Belvedere e Campulongu. Gli acquirenti sono prevalentemente sardi ma numerosi arrivano dalla Penisola e da Germania, Francia, Svizzera e Inghilterra. Si registra un ritorno degli americani. Non ci sono interventi di nuova costruzione ma in centro partiranno alcune lottizzazioni, pronte a fine 2024 e immesse sul mercato a prezzi medi di 2700-2800 € al mq. Nelle zone centrali si stanno riversando anche investitori per realizzare casa vacanza. Acquistano trilocali da 140 a 210 mila € che poi mettono a reddito con canoni di locazione turistici intorno a 2000 € al mese a giugno, 3000 € a luglio, 4000 € ad agosto e 2500 € a settembre. Infatti, la domanda di locazione è sempre elevata. Piacciono le villette a schiera con aree esterne come verande e spazi verdi attrezzati ma vanno bene anche gli appartamenti di recente costruzione sempre con aree esterne. Cresce l'appeal di Simius, più vicina al paese e dotata di spiaggia e servizi, e di Campulongu che offre sia abitazioni vicino alle spiagge sia ville singole e indipendenti nelle zone più collinari. Le soluzioni indipendenti con giardino, disponibili a Simius e Campulongu toccano punte di 5000

€ al mq quando sono dotate di vista panoramica. Punte di 6000 € al mq sulla prima fila mare, 5000 € al mq in paese con vista mare.

Infine, si segnala anche Campus dove ci sono ville con giardino a piano terra, costruite negli anni 2000.

Città metropolitana di Cagliari

Mercato dinamico e conseguente aumento dei prezzi anche nella città metropolitana di Cagliari (+1,5%) dove si segnalano prezzi stabili a **Pula**.

La domanda di casa vacanza, per la maggior parte proveniente dalla provincia e dalle regioni del Nord Italia, si orienta prevalentemente verso le zone della costa dove, oltre a spiagge molto apprezzate, ci sono condomini costituiti da unità immobiliari di piccola - media dimensione. Un mercato immobiliare di qualità medio alta, costituita da ville e villette bifamiliari e singole con giardino, si concentra nelle comunioni di Perla Marina, Stella Marina e Is Morus. Negli ultimi tempi piace sempre più Is Molas, caratterizzata da un interessante complesso edilizio degli anni '70, che si scambia a prezzi medi di 2.000-3.500 € al mq e da un campo da golf. Pula e Chia restano tra le zone più richieste, con prezzi medi che 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: 2000-3000 € al mq per un buon usato. Appreziate anche le abitazioni di Monte Cogoni nella località di Chia dove si concentrano le ville più signorili che toccano valori di 4000-5000 € al mq. Particolare interesse anche per le soluzioni indipendenti presenti a Porto Columbu. È stato di recente rifatto l'intero manto stradale ed è molto apprezzata sia per un utilizzo turistico ma anche come unità abitativa principale, visto la vicinanza al centro abitato, i valori variano da 1500 a 2500 € al mq. Va avanti il completamento della nuova S.S. 195: dovrebbero partire a breve i lavori per il secondo troncone.

In provincia di Oristano a Cabras i prezzi sono cresciuti del 10%, la spiaggia di Cagliari Poetto mette a segno un aumento dell'1,6%.

Provincia di Sassari

Buon andamento per il mercato immobiliare di **Alghero**, nella seconda parte del 2022, con prezzi in aumento (+3,2%) soprattutto nel centro storico dove comprano prevalentemente investitori per realizzare affitti turistici. Si orientano su monocalci da 30 mq dal valore di 100 mila €, che possono rendere anche 10 mila € nell'intera stagione. Nel centro storico si registrano valori medi di 2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Chi cerca la casa vacanza predilige le abitazioni posizionate a 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. La vicinanza all'aeroporto è uno dei punti di forza della cittadina e questo consente acquisti anche da parte di tedeschi, olandesi e persone residenti in Nord Europa.

Nei comuni di **Castelsardo, Valledoria, Badesi** il mercato immobiliare è dinamico ma i valori invariati. Dopo lo scoppio della guerra in Ucraina si registra un aumento delle richieste da parte di chi vive nell'Europa dell'Est e che ha investito meno di 100 mila € per piccoli tagli a Castelsardo e nei comuni limitrofi, ritenuti sicuri per vivere. 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. Tra gli acquirenti italiani prevale chi lo mette a reddito quando non lo usa. Per un bilocale di quattro posti letto si segnalano canoni di 300 € a settimana a giugno fino ad arrivare a 600 € alla settimana ad agosto. Tra le zone più apprezzate c'è "Lu Bagnu", dove si segnalano prezzi medi di 1500-1800 € al mq per un buon usato e di 2500-3000 € al mq per il nuovo. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione (villette a schiera e bifamiliari e condomini). Valledoria è apprezzata soprattutto dagli stranieri che qui hanno la possibilità di praticare sport acquatici. Piace anche la parte bassa del centro storico di Castelsardo che si caratterizza per la presenza delle case tipiche colorate, spesso da ristrutturare con tutti i vincoli che la ristrutturazione di un borgo storico comporta (esistono vincoli sul tipo di colore da usare, sui materiali di costruzione). 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.

I valori immobiliari di **Loiri - Porto San Paolo** sono in leggero aumento (+1,1%). Nel 2022 e nei primi mesi del 2023 si segnala un discreto interesse per le soluzioni di Porto San Paolo che sta attirando acquirenti dalla vicina Olbia, i cui valori sono in deciso aumento. Si acquista sia come prima casa sia come casa vacanza. Si cercano tagli da 70-80 mq, leggermente più ampi, per realizzare anche affitti estivi. Non manca chi acquista per mettere a reddito e che, in una stagione, può ricavare anche 12 mila € da un immobile da 150 mila €. Porto San Paolo è la località che si presta maggiormente all'acquisto di casa vacanza visto che sorge di fronte alle isole di Tavolara e Molara. La maggioranza delle abitazioni è stata costruita negli anni '70-'80. Per soluzioni ristrutturate fronte mare si toccano valori di 6000-6500 € al mq contro una media di 2000 € al mq. Quotazioni simili si registrano sulle colline panoramiche e più distanti dal mare. Gli acquirenti arrivano quasi sempre dalla Lombardia e hanno un'età medio alta. Si segnala un aumento di presenze da parte di tedeschi.

Prezzi in aumento a **Olbia** (+4,0%) dove la carenza di immobili in affitto sul canale residenziale sta determinando una domanda di acquisto in crescita. La ricerca di casa vacanza si concentra prevalentemente a Pittulongu, nel Golfo Aranci. Il mercato è vivace ed è alimentato quasi sempre da acquirenti provenienti da altre regioni. I valori si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Piacciono le case posizionate a Ossiddu, piccolo borgo in collina con prezzi intorno a 2000-2200 € al mq. Per le nuove costruzioni posizionate fronte mare si raggiungono 6000-7000 € al mq. L'offerta immobiliare spazia dalle villette a schiera alle bifamiliari e trifamiliari, ci sono soluzioni tipiche del posto con pietra a vista così come residence e ville singole. Piace anche la parte alta di Pittulongu che, pur distante circa 1 km dal mare, registra prezzi medi di 2500-3500 € al mq. Si segnala un discreto sviluppo urbanistico a Sa Minda Noa dove il nuovo si vende a 3000 € al mq.

SICILIA

Nella seconda parte del 2022 i prezzi delle case nelle località di mare della Sicilia sono in aumento del 2,8%. In controtendenza la provincia di Messina dove si segnala una contrazione del 4,1%. In provincia di Palermo i valori delle case sono aumentati del 2,5% anche se la performance migliore spetta alla provincia di Trapani grazie al traino della provincia di Trapani (+5,4%).

Provincia di Messina

A **Giardini Naxos** (-3,6%) e **Taormina** (-4,0%) la riduzione dei valori è dovuta ai maggiori costi di ristrutturazione che devono essere affrontati e che stanno portando i potenziali acquirenti a destinare all'acquisto della casa un budget più basso. A Giardini Naxos cercano e acquistano residenti in Sicilia mentre a Taormina c'è una maggiore presenza di acquirenti stranieri (svedesi, tedeschi), in aumento nell'ultimo anno. In quest'ultima località si indirizzano gli investitori. Il budget arriva a 200-230 mila € per un bilocale, a Giardini Naxos con 100 mila € si può fare un investimento. Naxos, Schisò e San Giovanni sono le zone più apprezzate di Giardini Naxos: una soluzione fronte mare si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Nelle strade parallele, allontanandosi dal mare, si arriva in media tra 1500 e 2200 € al mq. A Taormina piacciono Porta Messina, Arco dei Cappuccini e tutta la zona attraversata da Corso Umberto, dove i prezzi arrivano a 3000-3500 € al mq ma si toccano punte di 3800-4000 € al mq per una metratura più ampia, ristrutturata e soprattutto panoramica. La vista, per chi cerca a Taormina, è tassativa. Villette a schiera e appartamenti in villa di recente costruzione sono disponibili nella parte bassa di Taormina, nella frazione di Trappitello, che si trova tra il casello autostradale di Giardini Naxos e la strada statale.

Diminuiscono del 6,3% le quotazioni delle abitazioni usate di **Milazzo**, mentre sul nuovo i prezzi continuano ad aumentare e si assestano intorno a 3000-3200 € al mq. Le zone di Ngonia e Capo Milazzo sono prettamente turistiche (la prima è anche sottoposta a vincoli paesaggistici e conservativi) e per questo i prezzi possono arrivare a 4500 € al mq quando si gode di vista sul Golfo. Valori di 3000-3200 € al mq sul lungomare.

A Capo Milazzo sono disponibili anche abitazioni signorili, ville singole padronali costruite negli anni '80 che possono sfiorare il milione di €. Il mercato decisamente eterogeneo nell'offerta consente anche di acquistare soluzioni indipendenti a 30 mila €. Piace la zona di Ponente vicina al centro, dove ci sono sia costruzioni degli anni '70 sia costruzioni nuove e recenti. Le prime hanno valori medi di 1500 € al mq mentre le seconde sono messe in vendita a prezzi medi di 3000 € al mq. Mercato prevalentemente di prima casa quello che si sviluppa nella zona della Piana dove si stanno realizzando soluzioni indipendenti e semindipendenti. Nelle isole Eolie, a Panarea, prevalgono le soluzioni indipendenti e un buon usato nei pressi del mare costa 6000-6500 € al mq.

Provincia di Palermo

Tra i comuni i cui prezzi sono in aumento c'è **Terrasini (+10,1%)**. Sono soprattutto stranieri in arrivo da Polonia, Belgio a cercare la casa vacanza. Ne apprezzano la vicinanza a Palermo e all'aeroporto di Punta Raisi. Il budget medio si aggira intorno a 110-150 mila €. Talvolta acquistano anche per realizzare un investimento immobiliare. Preferiscono le zone centrali, non lontano dal mare, dove i prezzi si aggirano intorno a 1200 € al mq. Appartamenti di nuova costruzione si concentrano soprattutto in via Cala Rossa e in contrada degli Androni, con prezzi medi di 2400-2500 € al mq. Qui comprano soprattutto gli acquirenti italiani che preferiscono zone più defilate. Sono in corso diversi interventi di restyling.

Provincia di Trapani

Castellammare del Golfo (+10,6%) si segnala un incremento della domanda di casa vacanza, che arriva da americani e persone residenti nel Nord Europa, il cui interesse per queste aree è sempre più vivo. Spesso hanno origini italiane. Cercano prevalentemente soluzioni indipendenti che in zona sono disponibili a prezzi di 400-450 mila (80 mq con giardino). Sempre presenti gli investitori che impiegano cifre intorno a 100 mila € per acquistare case indipendenti. Le ville e le soluzioni indipendenti sono più facili da reperire a Fraginesi che, a differenza di Scopello, non ha vincoli paesaggistici. Attualmente i valori possono andare da 3500-4500 € al mq nella parte bassa a 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara dove l'offerta è molto bassa. A Fraginesi il nuovo si scambia a 4000 € al mq, in lieve aumento rispetto all'anno scorso. Nel centro storico di Castellammare del Golfo i valori al mq arrivano a 4000-4500 € 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.

Ad **Alcamo Marina** si rivolge chi non riesce ad acquistare a **Castellammare del Golfo** avendo a disposizione un budget inferiore a 100 mila €. Tra questi anche numerosi nordeuropei. Ad Alcamo ci sono appartamenti degli anni '70-'80, in stato originale, acquistabili a prezzi medi di 1000 € al mq che arrivano a 2000 € al mq in caso di affaccio sulla spiaggia. Le soluzioni più costose sono tra la ferrovia e il mare. Oltre la ferrovia i prezzi scendono a 800 € al mq. Presenti anche investitori che acquistano per mettere a reddito e che si orientano su bilocale che affittano anche a 600 € a settimana.