

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

Isole

SARDEGNA

I valori delle case in Sardegna, nella seconda parte del 2023, registrano un aumento del 2,1%. Mercato decisamente positivo per le località turistiche della Sardegna: il sud Sardegna mette a segno un aumento dei prezzi del 2,3%, la provincia di Sassari del 3,6% e quella di Cagliari dello 0,8%.

Provincia Sud Sardegna

Bene il mercato di Villasimius che, nella seconda parte del 2023, 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. 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.

Continua ad esserci un'elevata domanda di casa vacanza a **Sant'Antioco e Calasetta**, mentre l'offerta è in diminuzione. 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 della vicina Villasimius. 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 dove si possono trovare anche soluzioni indipendenti e Sottotorre dove sono disponibili sia appartamenti sia villette a schiera. Una soluzione usata vale 1600-1800 € al mq. Il nuovo può superare anche i 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, sul corso principale si acquista a 1500-1800 € al mq. I prezzi contenuti spingono verso l'acquisto per investimento. Piace Osseddu, un piccolo borgo in altura, con vista mare e vicino al 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 a Borgo delle Rose, lungo la strada che porta in Costa Smeralda: è un mercato che interessa coppie giovani e investitori. Va avanti lo sviluppo urbanistico a Sa Minda Noa dove il nuovo in classe energetica elevata si vende a 4000-5000 € al mq. 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 dell'università di Olbia, dipartimento di scienze economiche e aziendali (succursale di Sassari).

Il mercato immobiliare di **Alghero**, nella seconda parte del 2023, registra un buon andamento in termini di richieste ma bassa offerta, con conseguente aumento dei prezzi delle case. 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 si acquista anche per investimento e realizzare un B&B. 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. Nel **centro storico**, in modo particolare, comprano prevalentemente investitori per realizzare affitti turistici. 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.

A **Badesi** e nelle zone limitrofe, acquirenti sardi o di alte regioni italiane, acquistano prevalentemente bilocali da 50-70 mila €. Una delle zone più amate 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, selvagia, 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 dell'Europa dell'Est. E'una località amata anche da chi fa trekking. I prezzi si aggirano intorno a 1500-2500 € al mq. Sono in corso ancora diversi interventi di nuova costruzione. 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 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, cecoslovacchi, polacchi infatti sono in crescita; 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", 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.

Prezzi in crescita a **Loiri e a Porto San Paolo**. In quest'ultima località, soprattutto, 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. 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. Questi ultimi, in genere, hanno budget più consistenti, intorno a 300 mila €. Sono in corso interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. La zona del porticciolo è quella maggiormente richiesta, con valori che possono arrivare anche a 6000 € al mq se la casa è posizionata fronte mare. 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.

SICILIA

Le località turistiche della Sicilia hanno registrato una diminuzione dei prezzi dell'1,2%.

Provincia di Messina

La provincia di **Messina** ha messo a segno una contrazione dei valori del 2,8%.

A **Giardini Naxos** i prezzi sono in diminuzione mentre a **Taormina** sono stabili. La riduzione dei valori si è registrata soprattutto nelle zone più periferiche dove ci sono abitazioni degli anni '70-'80, spesso da ristrutturare. A Giardini Naxos cercano e acquistano prevalentemente residenti in Sicilia, pochi gli stranieri, mentre a Taormina crescono gli acquirenti stranieri in arrivo dai paesi del Nord Europa con l'ingresso dei polacchi. I prezzi si aggirano intorno a 1800-2000 € al mq con punte di 4000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate su corso Umberto. Chi desidera risparmiare si orienta verso le case posizionate a circa un chilometro da Arco dei Cappuccini dove si vende a 1600 € al mq. Le località di Naxos, Schisò e San Giovanni piacciono in modo particolare. Una soluzione fronte mare si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. La vista mare, per chi cerca a Taormina, è tassativa. Scendono i prezzi nella frazione di Trappitello che si trova tra il casello autostradale di Giardini Naxos e la strada statale: ci sono prezzi medi compresi tra 900 e 1300 € al mq. Per un bilocale da quattro posti letto, posizionato vicino al mare, si spendono intorno a 1500 € al mese a giugno, 1800 € a luglio e 2200 € ad agosto.

Nella seconda parte del 2023 le quotazioni delle abitazioni di **Milazzo** sono stabili. Si sono realizzati prevalentemente acquisti destinati a B&B e affittacamere, alla luce della forte domanda di immobili in affitto per breve periodo. Da Milazzo, infatti, si imbarcano per le isole Eolie. Un bilocale di quattro posti letto si affitta a 600-700 € a settimana. Piacciono le zone del centro, del porto e Tono, i cui valori si aggirano intorno a 1000-1500 € al mq anche se sul lungomare si toccano i 2500-3000 € al mq. Chi desidera delle soluzioni indipendenti, anche di prestigio, si orienta su Capo Milazzo dove ci sono abitazioni signorili, ville singole padronali costruite negli anni '80 che possono sfiorare il milione di €. Prezzi fino a 4500 € al mq si registrano a Ngonia, sottoposta a vincoli paesaggistici e conservativi. Non lontano dal centro sorge la zona Ponente con costruzioni degli anni '70 e altre più recenti. Le prime hanno valori medi di 1500 € al mq mentre le seconde si vendono a 3000 € al mq. Negli ultimi anni sono state realizzate diverse nuove costruzioni sul territorio di Milazzo, acquistabili a 3000 € al mq.

Provincia di Palermo

In provincia di **Palermo** i valori immobiliari hanno evidenziato una diminuzione dell'1,3%. Tra i comuni che hanno messo a segno una riduzione dei valori c'è **Terrasini**: si è registrata una diminuzione della domanda da parte di acquirenti della zona e, al momento, il mercato è alimentato prevalentemente da acquirenti in arrivo da Polonia, Russia e Olanda. Acquistano appartamenti per trascorrere le vacanze e, sempre più, le affittano a loro connazionali, mettendolo a reddito. Di Terrasini si apprezza la vicinanza a Palermo e all'aeroporto di Punta Raisi. Il budget medio da destinare all'acquisto si aggira intorno a 110-150 mila €. Piacciono sia le case con affaccio sul mare, come spiaggia Praiola, dove si vende a prezzi medi di 2000-2100 € al mq sia quelle posizionate nel centro storico a valori di 1700 € al mq. Le soluzioni nuove, villette a schiera soprattutto, sono concentrate in via Cala Rossa e in contrada degli Androni. Valgono 2400-2500 € al mq. Acquistano soprattutto coloro che sono alla ricerca di una casa principale. Sono in corso lavori di restyling in città.

Provincia di Trapani

Valori stabili a **Castellammare del Golfo** dove si segnala un incremento della domanda di casa vacanza, da persone residenti nel Nord Europa, in particolare Polonia e Repubblica Ceca. L'incertezza che regna nella loro area ha portato a investire nel nostro Paese. Sono richieste soprattutto le soluzioni indipendenti e le ville singole. Per queste ultime il budget va da 100-120 mila € per le soluzioni più distanti dal mare fino a 400 mila € per quelle più vicine al mare. Proprio la ricerca delle ville sta spingendo il comune di Fraxines dove, tra l'altro, l'assenza di vincoli paesaggistici consente la costruzione di nuove case che si vendono a 4000-5000 € al mq. Nel centro storico di Castellammare del Golfo i valori al mq arrivano a 3000-3500 € al mq e poi a 4000-4500 € al mq nella marina di Castellammare. Valori di 5000 € al mq anche a Cala Mazza di Sciacca che sorge a ridosso della "Riserva dello Zingaro". Quotazioni più basse, 3000 € al mq, si segnalano per le case di San Vito lo Capo. Elevata la richiesta di locazione turistica che ha spinto l'acquisto per investimento. Continua il fenomeno che vede un aumento della locazione estiva per le ville indipendenti con piscina. Per una settimana in estate si possono toccare anche valori di 4000-5000 € a settimana.

Ad **Alcamo Marina** la maggioranza delle compravendite sono state realizzate con acquirenti dell'Europa dell'est che non riescono a investire a Castellammare del Golfo, avendo budget inferiore a 100 mila €. Li acquistano, li utilizzano e, talvolta, li affittano visto che si possono ricavare discreti rendimenti. Alcamo marina è priva di servizi, concentrandosi questi ultimi soprattutto nel paese, motivo per cui i prezzi sono decisamente contenuti. Ci sono appartamenti degli anni '70-'80, in stato originale, condonati nel tempo e acquistabili a prezzi medi di 800-1000 € al mq e che arrivano a 2000 € al mq in caso di affaccio sulla spiaggia. La cittadina è attraversata dai binari e oltre questi i prezzi scendono fino a 600-800 € al mq. Non sono possibili sviluppi edilizi alla luce dei numerosi vincoli presenti sul territorio.