

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ESTATE 2025

ISOLE

SARDEGNA

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari delle località di mare della Sardegna hanno messo a segno un aumento del 2,0%. La città metropolitana di Cagliari ha messo in evidenza una crescita del 2,2%, le località della Gallura hanno fatto +2,0% e quelle in provincia di Sassari +3,9%.

Sud Sardegna

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari di **Villasimius** hanno registrato un leggero aumento nelle zone di Simius, Otteri e Campulongu. Le motivazioni sono diverse: Simius è apprezzata per la vicinanza al mare e al paese di Villasimius ma non offre immobili con vista mare, Otteri è vicina al mare mentre Campulongu offre soprattutto soluzioni indipendenti. In questi primi mesi del 2025 si nota un aumento di richieste di soluzioni indipendenti o appartamenti dalla metratura generosa (70-100 mq) con spazi esterni importanti dal valore compreso tra 200 e 300 mila €. In aumento le compravendite di stranieri, soprattutto da Regno Unito e America, che acquistano anche in una futura ottica di trasferimento. Può capitare che si tratti di acquirenti giovani che spesso lavorano anche in smart working. 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. A Rokaria e Belvedere il mercato contempla immobili dal valore importante intorno a 600-700 mila € motivo per cui le tempistiche di vendita sono più lente. Anche a Saruxi e Campus il mercato immobiliare è più lento anche a causa della presenza di strade più difficili da percorrere e dalla distanza dal mare. I prezzi si aggirano intorno a 2800 € al mq. Resiste il mercato dell'investimento: un bilocale da 200 mila € può rendere da maggio a ottobre anche 12 mila €.

Prezzi in leggero calo a **Sant'Antioco** nella seconda parte del 2024, in modo particolare sulle soluzioni usate che necessitano di interventi di ristrutturazione. Infatti, gli acquirenti arrivano spesso da altre regioni e Paesi e, per questo motivo, prediligono le soluzioni già in buono stato. E infatti queste ultime hanno messo a segno un incremento dei valori e tempi di vendita intorno a due mesi. Si cercano bilocali e trilocali possibilmente con vista e spazi esterni. Tra gli acquirenti stranieri si contano olandesi, tedeschi, francesi. Tra gli acquirenti italiani ci sono veneti e romani. Il budget non supera i 100 mila €. Una tipologia usata costa intorno a 1200-1500 € al mq a seconda della presenza o meno della vista mare. Particolarmente apprezzate le case tipiche in pietra del centro storico che hanno prezzi medi intorno a 500 € al mq anche perché spesso necessitano di importanti interventi di ristrutturazione. Piacciono le spiagge di Maladroxia dove si possono trovare anche soluzioni indipendenti e Sottotorre dove sono disponibili sia appartamenti sia villette a schiera. A Sottotorre ha sede anche un'importante scuola di surf. Sono stati realizzati interventi di riqualificazione su una piazza e lavori per la realizzazione di una pista ciclabile.

Provincia di Sassari

Prezzi in aumento a **Olbia** dove, nella seconda parte del 2024, si registra un'importante domanda di casa vacanza. A esprimerla sono sia acquirenti italiani ma anche numerosi stranieri, tra cui si registra un incremento di americani. Una delle zone maggiormente apprezzate da chi cerca la seconda casa è Pittulongu. Nella parte bassa, più vicina al mare e attraversata da viale Pittulongu ci sono abitazioni che possono arrivare a 3700-4000 € al mq. Nella parte alta, se si può godere della vista panoramica, i prezzi arrivano anche a 6000 € al mq ma la media si aggira intorno a 2500-3500 € al mq. Altra zona in cui si indirizza chi cerca la casa al mare è **Porto Rotondo** dove, una soluzione usata, ha prezzi medi di 4000-4500 € al mq. Qui è presente anche il porticciolo turistico. Piace sempre **Olbia Mare** che ha il vantaggio di essere vicina all'aeroporto, non lontana dal centro commerciale e vanta anche la presenza di un porto turistico. I prezzi si aggirano intorno a 4000 € al mq. C'è un buon riscontro per Ossidu un piccolo borgo, in altura, con vista mare e vicino al centro che offre immobili con importanti spazi esterni. Si acquista sia come abitazione principale sia come casa da mettere a reddito, prezzi di 2000-2500 € al mq. Va avanti lo sviluppo urbanistico a Sa Minda Noa dove una nuova lottizzazione ha prezzi medi di 4000 € al mq. In recupero i valori del centro storico dove si stanno concentrando numerosi investitori che comprano per realizzare affitti turistici e B&B e dove sono in corso

interventi di valorizzazione delle strade e degli immobili. I prezzi sono di 2000 € al mq. Una delle zone più costose di Olbia è Borgo delle Rose, lungo la strada che porta in Costa Smeralda: è un mercato che interessa coppie giovani e investitori e che ha prezzi medi di 2500 € al mq. Quotazioni in salita a **Bandinu** che nonostante le alluvioni subite in passato vive un momento di spolvero. Si acquista soprattutto come prima casa a prezzi medi di 2800 € al mq.

Il Comune di Olbia sta mettendo in campo numerosi interventi di rifacimento delle strade, per la prevenzione di alluvioni e per fronteggiare il rischio idrogeologico. Importante l'opera che porterà alla realizzazione di una pista ciclabile che collegherà il centro di Olbia con Pittulongu.

Prezzi stabili a **Loiri** e a **Porto San Paolo**, nella seconda parte del 2024, in cui si segnala un interesse maggiore da parte di stranieri, tedeschi in modo particolare. Uno dei punti di forza della località è la vicinanza all'aeroporto di Olbia. Sono in corso degli interventi di nuova costruzione nelle zone collinari di Loiri e, in futuro, dovrebbero sbloccarsi delle nuove aree edificabili. 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 più costosa resta quella del porticciolo che arriva a 6000 € al mq per le soluzioni posizionate fronte mare. Il taglio medio di spesa va da 200 a 300 mila €. Piacciono le soluzioni posizionate a Porto Taverna i cui prezzi arrivano a 4000-5000 € al mq. Chi acquista la casa vacanza spesso la mette anche a reddito quando non la utilizza. Ne ricava intorno a 8-10 mila € a stagione.

Il mercato immobiliare **di Badesi** segnala prezzi stabili anche se c'è stato un importante aumento della domanda di casa vacanza sia da parte di stranieri sia da parte di italiani. I primi, in arrivo da Nord Europa, Francia, Germania acquistano in prevalenza soluzioni indipendenti dal valore anche di 300-350 mila €, immerse nella natura e lontano dal caos. Gli italiani (di comuni vicini o altre regioni italiane) si orientano maggiormente su bilocali da 50-70 mila €. A Badesi piace la frazione di Baia delle Mimose dove un piccolo taglio sul mare si vende a 2000 € al mq. Lontano dal mare i prezzi scendono anche a 1300 € al mq. A La Tozza dove la maggioranza degli immobili gode della vista mare un bilocale costa intorno a 60-70 mila €. A Badesi sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione: una villetta a schiera si scambia intorno a 200-250 mila €. Altre località apprezzate sono Trinità d'Agultu e Vignola, in particolare i residence vista mare dove si vende a 1300-1500 € al mq. Gli acquirenti stranieri apprezzano in modo particolare la frazione di Costa Paradiso, situata a Trinità d'Agultu e amata perché selvaggia, inserita in un'oasi vegetale. I prezzi si aggirano intorno a 1500-2500 € al mq. Sempre presenti gli investitori che comprano per mettere a reddito con un rendimento annuo lordo intorno al 15%. A **Badesi** ogni anno si realizzano eventi in grado di attrarre i turisti che giungono numerosi e il comune mette a disposizione anche navette gratuite che portano al mare.

Provincia di Sassari

Stabili i valori degli immobili nel centro storico di **Alghero**. Continua ad esserci una preponderanza di investitori che acquistano per mettere a reddito con affitti turistici. Comprano monolocali e bilocali, inseriti in contesti della prima metà del 1900, da affittare a turisti e sui cui investire cifre di 100 mila €. Arrivano principalmente dalla provincia di Sassari e spesso gestiscono l'attività ricettiva in prima persona. Chi cerca la casa vacanza da utilizzare per se si orienta verso la zona di Calabona, sul mare. 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. Sono in corso diverse nuove costruzioni in città che possono toccare anche punte di 9000 € al mq se posizionate sul fronte mare. Da segnalare un intervento che prevede la costituzione di una strada a quattro corsie che migliorerà i collegamenti con Sassari e Cagliari.

Nella zona **del lido di Alghero** si registra un aumento della domanda di casa vacanza che ha portato a un incremento dei valori immobiliari. Negli ultimi due anni c'è stata una corsa all'acquisto della casa vacanza, ricercata da famiglie che arrivano dal Nord Italia, Lombardia, Veneto e Piemonte in particolare. Uno dei vantaggi dell'area è di essere vicino all'aeroporto di Alghero. La domanda si orienta su bilocali e trilocali con spazio esterno e dal budget compreso mediamente tra 150 e 230 mila €. La maggioranza delle costruzioni risale agli anni '80-'90 ma a Fertilia se ne possono trovare anche degli anni '50. I prezzi al lido oscillano da 1800 a 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 Pietraia, a poche centinaia di metri dal mare, dove le case costano circa 200 € al mq in meno. Pietraia si è riqualificata nel tempo grazie alla creazione di aree verdi.

Nella seconda parte del 2024 il mercato immobiliare di **Castelsardo** ha messo in evidenza una stabilità dei valori ma nei primi mesi del 2025 sembrerebbe esserci un leggero aumento. Sono in crescita gli stranieri che comprano, in arrivo soprattutto dall'Europa dell'Est che dallo scoppio della guerra in Ucraina si sono riversati in questa località per acquistare una abitazione. La novità del 2025 è rappresentata dagli americani che si stanno affacciando a questo mercato. Gli stranieri amano in modo particolare le case posizionate nel borgo storico o subito a ridosso di esso. Gli acquirenti italiani, che sono in minoranza, prediligono le zone del mare. Tra quelle 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 (condomini con vista esclusiva o piccoli investimenti in residence con piscina) che si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq. Nel borgo storico, al contrario, i valori si aggirano intorno a 900-1000 € al mq. Piacciono 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. A Valledoria piace in modo particolare la frazione di La Muddizza equidistante dal centro e dal mare e dove si acquista a 1200-1500 € al mq. Tra chi acquista, siano essi italiani o stranieri, si contano anche investitori che mettono a reddito l'immobile: acquistano un bilocale o un trilocale da 70-80 mila € che poi affittano a 6000-8000 € per stagione (aprile-settembre).

SICILIA

Nella seconda parte del 2024 i valori immobiliari delle case in Sicilia hanno messo in evidenza un aumento dei prezzi dello 0,2%.

Provincia di Messina

Le quotazioni delle abitazioni di **Milazzo** sono stabili anche se si segnala un mercato dinamico sulle nuove costruzioni. Resiste il mercato degli acquisti per investimento da destinare a B&B e affitti turistici. Milazzo, infatti, è una base importante da cui salpano le escursioni alle Eolie. Chi acquista la casa per se stesso cerca bilocali o trilocali con spazi esterni e su cui investire intorno a 100-120 mila €. Piacciono in modo particolare le zone centrali, 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. Al Tono, in particolare in zona Ngonia, sono in corso degli interventi di nuova costruzione acquistabili a 4500-5000 € al mq. Spesso sorgono su abbattimenti di vecchie case di pescatori. Allontanandosi da Tono, sulla Riviera di Ponente e verso la riviera sud, i prezzi scendono e si portano intorno a 2500 € al mq. A Capo Milazzo dove ci sono abitazioni signorili, ville singole padronali costruite negli anni '80 che possono sfiorare il milione di €. Nella zona di Ponente ci sono 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.

Restano stabili i prezzi a **Taormina**. A Giardini Naxos nelle zone più interne come la frazione Chianchitta, si segnala invece una diminuzione per le tipologie di ampia dimensione e usate.

Molto richiesti i piccoli tagli, fino a 100-120 mila € acquistati da chi decide di realizzare affitti turistici. Sono sempre più numerosi infatti gli investitori, tra cui anche coppie giovani. Per un bilocale da quattro posti letto, nei pressi del mare, si spendono intorno a 1500 € al mese a giugno, 1800 € a luglio e 2200 € ad agosto. A Taormina i prezzi aumentano: poca offerta e domanda elevata le cause. In aumento la componente di acquirenti stranieri che arrivano prevalentemente dal Nord Europa e che acquistano una casa da utilizzare più volte durante l'anno, qualcuno decide anche di trasferirsi. A Giardini Naxos continuano ad essere apprezzate le località di Naxos, Schisò e San Giovanni dove il fronte mare si vende a 3000 € al mq. Prezzi decisamente più elevati a Taormina dove su corso Umberto si toccano anche i 4000-5000 € al mq, mentre nelle zone leggermente più decentrate come via Leonardo Da Vinci e via Circonvallazione i prezzi si mantengono tra 1500 e 2500 € al mq, decisamente più accessibili per l'acquirente locale. Piace anche la frazione di Mazzarò dove si arriva a valori medi di 4000 € al mq se l'immobile è posizionato fronte mare. Prezzi invariati nella frazione di

Trappitello che si trova tra il casello autostradale e Giardini Naxos: le case si vendono a prezzi medi tra 900 a 1300 € al mq. Quest'area in futuro potrebbe rivalutarsi: sono iniziati i lavori per spostare qui la stazione di Taormina, una nuova linea ferroviaria dovrebbe collegare Taormina con i paesi etnei posizionati più in collina come Gaggi e Francavilla di Sicilia. Buon riscontro anche per Letojanni dove la richiesta di casa vacanza si concentra in modo particolare nel tratto tra la strada statale e il mare: il fronte mare arriva a 3000 € al mq.

Provincia di Trapani

Valori stabili a **Castellammare del Golfo** dove si segnala sempre una buona domanda di casa vacanza, da parte di persone residenti nel Nord Europa ma anche in Nord Italia. Tra le zone più richieste ci sono San Vito Lo Capo, Cala Mazza di Sciacca e Scopello, i cui prezzi arrivano anche a 5000 € al mq. A Scopello si segnala anche una buona domanda di ville singole. Quotazioni più contenute si registrano a Castellammare del Golfo (3000-3500 € al mq). Aumenta l'appeal di Franginesi dove, l'assenza di vincoli paesaggistici consente la costruzione di nuove case che si vendono a 4000-5000 € al mq. Piace anche Makari zona resa famosa da una serie televisiva e i cui prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq perché la maggioranza delle abitazioni sorge su una collina da cui si gode della vista mare. Elevata la richiesta di locazione turistica che ha spinto l'acquisto per investimento.

Ad **Alcamo Marina** i valori delle case sono rimasti stabili ma sono in aumento gli stranieri, polacchi, americani e in generale le persone in arrivo dall'Europa dell'Est e che non riescono ad acquistare nelle più costose località di Castellammare del Golfo e Balestrate. Comprano appartamenti in buono stato ad Alcamo Marina oppure soluzioni indipendenti nel borgo storico, in cui pensano poi di trasferirsi una volta andati in pensione. 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. Nel centro storico si investono capitali da 20-30 mila € per acquistare soluzioni indipendenti. Non sono possibili sviluppi edilizi alla luce dei numerosi vincoli presenti sul territorio.

A **Mazara del Vallo** i prezzi delle case sono stabili nella seconda parte del 2024. Si segnala una buona domanda di casa vacanza e di casa da destinare all'investimento turistico. Molto particolare la Kasbaha di Mazara del Vallo, di impronta tunisina e dove si possono trovare abitazioni dal valore di 20-30 mila €, spesso da ristrutturare e che si scambiano a prezzi medi di 400-500 € al mq. La maggioranza delle abitazioni necessita di lavori di ristrutturazione. Acquistano numerosi stranieri, inglesi, polacchi, tedeschi, francesi. Tra le zone dove si cerca la casa vacanza ci sono Qualara (zona rocciosa) dove è possibile acquistare villette a schiera a prezzi medi di 100-1500 € al mq e Tonnarella i cui prezzi si aggirano tra 1500-2000 € al mq.