

TURISTICO MARE ITALIA - Isole Sardegna e Sicilia

SCENARIO NAZIONALE

- ◆ **riduzione della contrazione dei prezzi:** nella seconda parte del 2015 il mercato immobiliare della casa vacanza registra una diminuzione dei prezzi dell'1,9%, in miglioramento rispetto ai semestri precedenti
- ◆ **gli italiani tornano a comprare la casa vacanza:** i dati relativi alle compravendite effettuate tramite le agenzie Tecnocasa e Tecnorete indicano che negli ultimi anni la percentuale di coloro che comprano la casa vacanza è in aumento (dal 5,8% del 2013 al 7,4% del 2015)
- ◆ **preferito il trilocale, meglio se con uno spazio esterno e con vista mare:** il fronte mare è la caratteristica più richiesta, tuttavia la domanda si scontra con una bassa offerta e con la capacità di spesa.
- ◆ in media viene destinato all'acquisto un **budget tra i 200 e 250 mila €**
- ◆ acquirenti sono **in buona parte famiglie ma anche investitori** per mettere a reddito l'immobile o per realizzare un B&B
- ◆ la tassazione legata alla seconda casa ha generato un cambiamento di tendenza, ovvero **si scelgono immobili in località più vicine al comune di residenza**
- ◆ **maggior interesse per la casa al mare da parte degli stranieri.**

Sardegna

Nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari della Sardegna hanno registrato una contrazione del -1,9%. La provincia di Carbonia - Iglesias è quella che ha sofferto maggiormente con un ribasso dei valori del -8,9% mentre quella di Cagliari chiude con -2,1%.

Provincia di Cagliari

In aumento le richieste e le compravendite di case vacanza a **Pula**. Il mercato è vivace anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni ed alla possibilità di acquistare a cifre convenienti. Attualmente a cercare la seconda casa a Pula sono in buona parte stranieri (grazie alla vicinanza con l'aeroporto) ed in particolare francesi, belgi, olandesi e in parte minore italiani in arrivo soprattutto dal Veneto e dalla Lombardia. Gli stranieri si focalizzano su soluzioni indipendenti, piacciono anche vecchie campidanesi da ristrutturare con una spesa complessiva compresa in genere tra 150 e 200 mila €. Gli italiani invece preferiscono bilocali e trilocali sui 90-100 mila €. Pula subisce la concorrenza del mercato di Villasimius che ha registrato un calo delle quotazioni ma ha anche il vantaggio di offrire abitazioni con vista mare, a differenza di Pula. Santa Margherita di Pula è la località più richiesta, dove si possono trovare costruzioni degli anni '70-'80 con prezzi medi che vanno da 1200 € per soluzioni da riqualificare a 2000 € al mq per le tipologie ristrutturate. Il mercato immobiliare di Pula si divide tra la zona lato mare e quella lato collina. In quest'ultima, oltre la SS 131, ci sono piccoli contesti condominiali meno costosi con prezzi medi di 1000 € al mq e che sono apprezzati da coloro che non hanno un budget elevato da destinare alla seconda casa. Le quotazioni più alte si registrano nella zona di Chia Laguna, dove per tipologie particolarmente prestigiose si possono toccare punte di 5000-6000 € al mq. Da segnalare che nell'area del Golf Club, in direzione Santa Margherita, sono in fase di realizzazione nuove ville di prestigio dal valore superiore al milione di euro. Il Comune sta provvedendo al miglioramento dei servizi ai turisti ampliando, tra le altre cose, la pista ciclabile. Si registra un aumento delle volumetrie delle strutture ricettive come gli alberghi e questo determina un aumento della capacità di ricevere turisti.

Attivo il mercato immobiliare della casa vacanza in zona **Costa Rei** nella seconda parte del 2015. La domanda proviene in maggioranza da turisti in arrivo da Cagliari, si registrano inoltre numerose richieste da parte di acquirenti lombardi ed una minoranza di compravendite da parte di villeggianti in arrivo da altre regioni come ad esempio il Veneto e l'Emilia Romagna. La tipologia più richiesta è la villetta composta da

cucina, camera e soggiorno, dal valore compreso tra 120 e 180 mila €. Piacciono in particolare le soluzioni con vista mare e quelle dotate di spazi esterni come giardini o verande. L'area di Costa Rei si è sviluppata prevalentemente tra gli anni '80 e '90 ed è caratterizzata da villette a schiera. La strada principale è via Icnusa, arteria che si trova a circa 200 metri dal mare e che divide Costa Rei in due fasce, quella nei pressi del mare e quella più interna. Nella parte a ridosso del mare per acquistare una tipologia in discrete condizioni si spendono circa 3200 € al mq, mentre per le abitazioni posizionate nell'area più interna i prezzi scendono a 2600 € al mq. Da segnalare che nell'area di via Icnusa è in fase di completamento una nuova pista ciclabile che sarà disponibile per la prossima stagione estiva. Buona la richiesta di immobili in locazione, questo tipo di mercato infatti è attivo a partire dalla fine di maggio per arrivare ai primi giorni di ottobre.

Provincia di Carbonia-Iglesias

Dinamico il mercato di **Sant'Antioco**: il ribasso dei prezzi degli ultimi anni ha reso interessante l'acquisto della seconda casa in questa zona. Gli acquirenti, over 50, arrivano dalle regioni dell'Italia del Nord, ma si registra un interesse anche da parte degli stranieri, principalmente Svizzeri e Francesi. In genere conoscono già la zona e le spiagge e investono cifre inferiori a 100 mila € per acquistare piccoli tagli (50 mq), con vista mare, all'interno di soluzioni quadrifamiliari e bifamiliari. Una delle zone che sta registrando il maggior appeal è Calasetta, che attira sia chi acquista la casa vacanza per utilizzarla, sia investitori che mettono a reddito l'immobile. Piace la zona di Sottotorre a Calasetta, dove si possono trovare immobili in buono stato a 1000 € al mq. Il nuovo costa 2000 € al mq. Prezzi leggermente più elevati a S. Antioco dove sul lungomare si arriva a 1300-1400 € al mq. Nella zona La Costiera a Calasetta, in posizione più elevata e con vista sul Golfo, si registra un buon sviluppo edilizio e stanno costruendo villette a schiera e bi-quadrifamiliari a 2000 € al mq.

Provincia di Sassari

Il mercato immobiliare di **Alghero** si caratterizza per una maggiore presenza di acquirenti della regione (Sassari e Nuoro in particolare) che utilizzano l'abitazione non solo in estate ma anche negli altri periodi dell'anno. La domanda di stranieri e di persone residenti in altre regioni sta scemando in seguito alla riduzione dei voli dall'aeroporto; questo unito alla tassazione stanno determinando una maggiore offerta di immobili in vendita. Chi cerca la casa vacanza ad Alghero desidera trilocali, su cui investire mediamente 120-130 mila €, posizionati in zone servite e possibilmente vicine al mare. Piace molto la zona Lido, in particolare si segnalano viale Europa e viale Sardegna. La prima è la strada principale del quartiere dove sono presenti soprattutto trilocali di 60-65 mq in palazzine degli anni '80-'90, con prezzi medi che vanno da 1600 a 2000 € al mq rispettivamente se privi o dotati di terrazzo. In aumento negli ultimi tempi l'appeal della zona di S. Giovanni. Si tratta di una zona di Alghero in cui si acquistano anche molte prime case e, di conseguenza, anche durante il periodo invernale è animata e frequentata. Piace perché è vicina al mare, al porto ed al centro. Le abitazioni in zona con un terrazzo abitabile ed in buono stato costano mediamente 2200-2300 € al mq per arrivare a 4000 € al mq per quelle fronte mare in ottimo stato. Altra zona dove si indirizzano le richieste degli acquirenti di seconda casa è Fertilia, località marittima situata nei pressi dell'aeroporto di Alghero e dotata anche di un piccolo porto turistico. I valori medi di un buon usato sono di circa 1300-1400 € al mq. Immobili d'epoca invece sono disponibili nel centro storico della città, acquistati soprattutto da stranieri: ristrutturati nel tempo necessitano solo di opere di revisione e hanno quotazioni che partono da 2000 € al mq per arrivare a 3000 € al mq. Da segnalare che è stata ultimata la pista ciclopedonale che collega la zona Lido con il porto e che sono stati ultimati i lavori di rifacimento dei marciapiedi e dell'arredo urbano.

Sicilia

Il mercato della seconda casa in Sicilia registra una contrazione dei valori del -2,5%, con la provincia di Messina più in sofferenza in seguito alla performance di Milazzo e una diminuzione più contenuta in provincia di Trapani (-1,5%) e in provincia di Palermo (-2,9%).

Provincia di Trapani

Sul mercato della seconda casa a **Castellammare del Golfo** si registrano valori immobiliari in diminuzione e questo sta portando interesse per l'acquisto della casa vacanza ad uso personale e della casa uso

investimento da utilizzare come B&B o da affittare durante il periodo estivo. Quest'ultimo segmento di acquirenti è in aumento. Una palazzina indipendente da cui ricavare 2-3 appartamenti di 4 posti letto potrebbe richiedere un investimento di 150-200 mila € ed ogni appartamento può essere affittato a 800-900 € a settimana ad agosto e a 500-600 € a settimana a luglio.

Il ribasso dei prezzi è dovuto in parte alla maggiore offerta di immobili sul mercato. In aumento gli acquirenti stranieri che cercano casa in zona, in particolare francesi ed inglesi che dopo una vacanza decidono di comprare la casa vacanza qui.

Si ricercano soprattutto soluzioni indipendenti. La tipologia preferita deve essere posizionata vicino al mare, dotata di spazi esterni e di vista mare. Da anni in zona non si registra sviluppo edilizio per la presenza di vincoli paesaggistici che limitano lo sviluppo e che prevedono solo interventi che abbiano un basso impatto ambientale. Le uniche nuove costruzioni sono state fatte a San Vito lo Capo, nella zona che si sviluppa verso la montagna e hanno quotazioni medie di 2000-3000 € al mq. Le aree più apprezzate sono il centro storico di Castellammare del Golfo, riqualificato negli ultimi tempi e la zona del Porto-Marina, sul lungomare del Castello dove prevalgono le case d'epoca padronali costruite nei primi anni del 1900. Gli immobili si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq se da ristrutturare per arrivare a 3500 € al mq € se già ristrutturati. Scopello è la località più costosa dove per una villa indipendente di 80 mq, in buono stato, si può arrivare anche a 270 - 300 mila €. A Scopello, tra le aree più richieste ci sono la Baia di GuidaLoca, dove le quotazioni raggiungono 3000 € al mq e la zona della Tonnara di Scopello verso la Riserva dello Zingaro, con ville singole e a schiera acquistabili a 3000 al mq. Piace anche S. Vito Lo Capo dove si compra soprattutto per investimento. Nella parte bassa si possono toccare i 3000 € al mq, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Esiste poi una piccola quota di mercato che interessa gli immobili di prestigio. Gli acquirenti arrivano prevalentemente dall'estero. A Castellammare del Golfo gli immobili di prestigio si trovano nel Centro storico, a Scopello nelle zone a ridosso del mare. A titolo di esempio le ville sul mare a Scopello nei pressi della tonnara possono raggiungere quote di 10 mila € al mq. Gli immobili di prestigio nel centro storico toccano picchi di 2500-3000 € al mq.

Provincia di Palermo

A **Isola delle Femmine** le compravendite sono realizzate prevalentemente da acquirenti di Palermo che cercano un bilocale o un trilocale per trascorrere le vacanze. Inoltre oggi è una località interessante anche per chi cerca soluzioni residenziali, più economiche rispetto alla città. Questo perché il paese è molto vicino a Palermo e ben servito dai collegamenti stradali/autostradali e dai mezzi pubblici. Nel periodo in cui la casa vacanza non è utilizzata viene affittata. La richiesta principale è per soluzioni indipendenti con spazio esterno di cui però c'è poca offerta. Il fronte mare (via dei Saraceni, viale Marino e contrada Torre) rappresenta la zona più ambita perché si espone direttamente sulla spiaggia e sugli scogli, nonché di fronte all'isolotto da cui prende il nome il paese. Una soluzione in buono stato fronte mare costa 1550 € al mq mentre per le tipologie da ristrutturare si spendono 1200 € al mq. Spostandosi in seconda fila le quotazioni di un buon usato scendono a 1300 € al mq. Nel centro storico prevalgono le palazzine indipendenti costruite tra gli anni '40 e gli anni '60, in cui ogni piano rappresenta una stanza e hanno prezzi di 1100 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti sul mercato, le ultime infatti risalgono al 2002 e hanno quotazioni medie di 1500-1600 € al mq.