

Mercato immobiliare turistico Mare - Estate 2019

Speciale isole

Sicilia o Sardegna? Le maggiori isole italiane attraggono turisti da ogni parte del mondo, grazie alle bellezze della natura e del mare incontaminato. Molti anche coloro che scelgono le mete per acquistare un immobile per trascorrere le vacanze o per mettere a reddito vista la buona richiesta nel periodo estivo.

Sicilia

Le località turistiche della Sicilia hanno messo a segno una variazione dei prezzi dello -0,6%. Sono stabili i valori immobiliari della provincia di Palermo, in calo quelli della provincia di Messina.

A **Castellammare del Golfo** e **Scopello** ormai da alcuni anni si registra un aumento della domanda di casa vacanza da parte di acquirenti stranieri (Paesi Bassi, Germania, Francia, Uk e, negli ultimi tempi anche della Repubblica Ceca e della Slovacchia) alla ricerca di soluzioni indipendenti che garantiscano privacy e tranquillità. Gli italiani vanno su bilocali e trilocali con terrazzo o giardino e vista mare. Si segnala un aumento anche della domanda ad uso investimento che fa orientare i potenziali acquirenti verso palazzine che si sviluppano su più livelli (36 mq a piano) e che sono trasformati poi in B&B con un budget investito intorno a 100-150 mila €. Con la finalità di mettere a reddito l'immobile si cercano anche bilocali e trilocali. Non ci sono nuove costruzioni dal momento che la zona ha la Riserva Naturale dello Zingaro oltre che numerosi vincoli naturali e paesaggistici. Le uniche zone dove si sta costruendo sono le diverse frazioni in particolare quella di Fraginesi dove il nuovo costa 2000-2500 € al mq.

A Castellammare del Golfo sono apprezzate le case tipiche dei pescatori che si trovano nel centro storico i cui 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. Negli ultimi tempi si apprezza sempre di più Scopello le cui abitazioni 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. I valori scendono a 2500-3000 € al mq verso la Baia di Guida Loca per tornare a 4500-5000 € al mq nella zona di Cala Mazzo 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, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq.

Elevata la richiesta di locazione turistica. Nella zona di Castellammare del Golfo per un bilocale di 4 posti letto in media i prezzi per settimana si aggirano sui 500 € a Giugno, 600 € Luglio, 700 -800 € ad Agosto e 600-700 € a Settembre. Su Scopello le ville senza piscina si affittano a 800 € a giugno, 1000-1200 € a luglio, 1200-1500 € ad agosto e 1000-1200 € a settembre. Per una villa con piscina a Scopello i prezzi per settimana sono di circa 1000-1200 € a Giugno, 1500-2000 € a Luglio, 2000-2500 € ad Agosto e 1300-1800 € a Settembre.

Sardegna

Nella seconda parte del 2018 le località di mare della Sardegna hanno segnalato un lieve ribasso dei prezzi pari a -0,3% rispetto al semestre precedente. Stabili i valori immobiliari in tutte le province ad eccezione di quella di Sassari che registra una contrazione del 2,9%.

Ad **Alghero Lido** le compravendite di casa vacanza sono realizzate prevalentemente da residenti nel Nord e Centro Italia che la usano come casa vacanza oppure da coloro che decidono di

metterla a reddito affittandola nel periodo estivo. Per un bilocale di quattro posti letto si registrano canoni di locazione di 2000 € al mese a luglio e di 2500 € al mese ad agosto. La domanda di casa vacanza si orienta su bilocali o piccoli trilocali possibilmente con vista mare e dotati di terrazzo. Non sempre si trovano e per questo motivo sono in corso anche delle operazioni di frazionamento. Su via Lido prevalgono le strutture alberghiere e sono pochi i residence presenti. Più facile trovarne su viale Europa: per un buon usato si spendono 1800 € al mq. Piace anche la zona Petraia, con immobili di tipologia economica popolare acquistati soprattutto da chi è alla ricerca della prima casa. Le quotazioni di un buon usato sono di 1400 € al mq. Quest'ultimo quartiere tra l'altro sarà oggetto di un importante intervento di riqualificazione.

Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia. Questo comporta una notevole presenza di turisti in arrivo da tutte le parti di Italia e del mondo. Gli acquirenti provengono dal nord e dal centro Italia e, in parte, anche da altri paesi europei. Piace perché è posizionata in modo strategico per raggiungere Stintino, Santa Teresa di Gallura, Alghero e, soprattutto, è sulla strada per arrivare alla Costa Smeralda. Si compravendono soprattutto seconde case. Gli stranieri, che amano soprattutto le soluzioni caratteristiche, si orientano verso il borgo, più scomodo da raggiungere ma panoramico. Sono 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) oltre che alti costi di ristrutturazione (dovuti alla scomodità nel portare i materiali). Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 700-800 € al mq. Sono particolarmente apprezzate le soluzioni posizionate in località "Lu Bagnu" una zona sul mare che si è fortemente sviluppata nei primi anni 2000 e che offre soluzioni indipendenti e semindipendenti, con giardino e terrazzo annessi oltre che grandi condomini dalle 10 alle 20 unità abitative. I valori salgono a 1200-1300 € al mq.

Non lontano da Castelsardo c'è **Valledoria**, un paese distante circa 10 km che, essendo morfologicamente sviluppato in pianura, è comodo da raggiungere e più semplice da vivere. A Valledoria i prezzi sono leggermente più bassi che a Castelsardo. Anche qui prevalgono gli acquisti di casa vacanza. Le zone di mare sono "La Ciaccia", da dove parte una bellissima lingua di mare che si estende sino a "San Pietro a Mare", caratterizzata da una pineta che confina con la spiaggia e che prosegue per qualche chilometro fino alla bellissima località gallurese di Isola Rossa. In località La Ciaccia i prezzi sono simili a Lu Bagnu, mentre aumentano a San Pietro a Mare per la vicinanza alla spiaggia. Qui le soluzioni nuove arrivano a costare anche 2300 € al mq.

Negli ultimi semestri ad **Arzachena** il mercato immobiliare sta orientandosi sempre più verso la prima casa alimentato prevalentemente da persone del posto o originarie del posto. Negli ultimi tempi poi si registrano acquisti anche da parte di coloro che lavorano presso l'ospedale di Olbia che attira medici in arrivo da tutta Italia e dall'estero e che acquistano anche in questa zona dal momento che i prezzi sono più contenuti. Si parla mediamente di 1000-1500 € al mq per un buon usato.

Per quanto riguarda le compravendite di case vacanza, sempre presenti, si concentrano soprattutto su Cannigione, Baia Sardinia e Laconia. Cannigione è una frazione di Arzachena prettamente turistica, molto apprezzata per le sue spiagge e per i servizi che offre, tra cui un porto turistico attrezzato anche per le manovre di carico e scarico. Un medio usato a Cannigione costa intorno a 1300 € al mq. Baia Sardinia è un mercato a sé stante, costituito da soluzioni indipendenti e a schiera i cui prezzi sono di circa 1600 € al mq. Laconia è una località situata sul mare, dove le villette costano 200 mila € e gli appartamenti tra 1300 e 2300 € al mq.

Sono stabili i valori immobiliari di **Budoni**.

La domanda di casa vacanza è sempre molto vivace e vede protagonisti sia acquirenti italiani (che arrivano da Lombardia, Piemonte, Toscana e Lazio), sia stranieri in particolare residenti nel Nord Europa. La tipologia più richiesta è il trilocale, possibilmente in posizione comoda per raggiungere il mare, mentre gli stranieri prediligono le soluzioni indipendenti. Budoni si sviluppa sul mare e poi verso la collina dove si trovano abitazioni con vista mare a prezzi più contenuti e quindi alla portata di chi non ha un budget elevato. Negli ultimi tempi, grazie anche ad un'attività di promozione del territorio, Budoni è stata riscoperta soprattutto dalle famiglie. Le zone preferite restano comunque quelle centrali e le frazioni di Porto Ottiolu e di Taunanella. In particolare quest'ultima è la preferita: offre soluzioni degli anni 2000 ed è abitata anche durante i periodi invernali. I valori medi sono di 1700 € al mq. La zona centrale di Budoni sorta tra gli anni '90 ed il 2000 è molto apprezzata, vicina al mare e attualmente le quotazioni per un taglio intorno a 45-50 mq si aggirano intorno a 2000 € al mq. E' servita e per questo apprezzata da coloro che cercano contemporaneamente la presenza dei servizi e la vicinanza al mare. Porto Ottiolu, la zona più costosa, piace perché ha il porto turistico oltre ad abitazioni di recente costruzione (anni '80-'90) che attualmente si scambiano a prezzi medi di 2000-2200 € al mq. Anche Agrustos piace perché ha una parte alta che permette di godere di una bella vista mare e dista un paio di chilometri dal mare. Offre sia appartamenti sia villette a schiera costruite prevalentemente negli anni '90. Per un buon usato si spendono mediamente 1800 € al mq.

I valori immobiliari di **San Teodoro** sono in lieve aumento. I potenziali acquirenti hanno un budget che oscilla da 90 a 150 mila € per l'acquisto di trilocali possibilmente con spazio esterno. Negli ultimi tempi si registra un incremento di coloro che acquistano per mettere a reddito l'immobile alla luce del maggiore afflusso turistico in città. La zona più prestigiosa dove si registrano le quotazioni più elevate è Puntaldia dove c'è anche il porto turistico e per questo motivo ricercata da potenziali acquirenti con budget medio alti. Per un bilocale si possono spendere anche 180 mila € e per le ville singole si supera facilmente il milione di €. Gli acquirenti arrivano spesso da fuori regione. Per un immobile fronte mare si toccano punte di 7000 € al mq. Piace anche la zona centrale di San Teodoro, quella più turistica dove si concentra la maggioranza delle attività commerciali e che ha quotazioni medie di 2000-2500 € al mq. Chi avesse un budget più contenuto può orientarsi verso la zona di Suaredda, a pochi chilometri dal mare, dove si possono acquistare appartamenti e villette a schiera a prezzi medi di 2000 € al mq. Sono in corso diversi interventi sul territorio per nuove costruzioni a 4000-4500 € al mq.

Sul mercato immobiliare di **Costa Rei** si segnala un discreto dinamismo che ha interessato in particolare le zone di mare. In aumento la domanda (prevalentemente di residenti a Cagliari e provincia oltre ai residenti in Lombardia e Piemonte) e tra gli acquirenti si segnala una minima presenza di stranieri residenti in Germania e Svizzera. Si orientano su immobili con spazi esterni e giardino. A fare da spartiacque del mercato è via Ichnusa. Le abitazioni presenti tra la via Ichnusa ed il mare sono quelle più richieste e anche più costose perché vicine al mare. Abbiamo infatti prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Sempre fronte mare sono disponibili soluzioni singole dal valore compreso tra 450 e 500 mila €. In questa fascia si muovono non solo coloro che sono alla ricerca della casa vacanza ma anche investitori locali interessati a mettere a reddito l'immobile vista la forte domanda di locazione turistica. Infatti per un bilocale di quattro posti letto si spendono mediamente 2000 € al mese a giugno, 2800-3000 € al mese a luglio, 4000 € ad agosto e 2000 € a settembre. Le abitazioni posizionate nell'area più interna, tra via Ichnusa e la zona collinare, i prezzi scendono a 2600 € al mq per

arrivare a 2000 € nella zona collinare dove però prevalgono le soluzioni indipendenti. A Muravera la domanda di casa vacanza è in diminuzione per lasciare spazio a richieste di prima casa.

A **Villasimius** si è registrato un mercato dinamico e un leggero aumento delle quotazioni (+1,5% avvertito nelle zone periferiche dove i prezzi sono decisamente più contenuti). Si sono registrate più compravendite di attici e soluzioni indipendenti a conferma di un mercato che si muove anche su fasce più alte di spesa. Alcune di queste hanno avuto per protagonisti acquirenti stranieri, svizzeri, tedeschi e francesi con ottima disponibilità di spesa (tra 300 e 500 mila €). Gli altri acquirenti arrivano dalla stessa provincia di Cagliari, ma anche dalla Lombardia e dal Piemonte, dalla Toscana, dal Lazio e dall'Emilia Romagna. Le tipologie più richieste da chi cerca la casa vacanza sono i bilocali (da 90 a 105 mila €) e i trilocali (da 110 a 140 mila €) posizionati in zone ben servite, dotate di spazi esterni e con una buona esposizione. C'è un ritorno delle compravendite per investimento. Da maggio ad agosto un bilocale può essere affittato da 500 a 800 € a settimana, un trilocale da 600 a 900 € a settimana. Chi cerca la casa vacanza predilige le zone centrali così come la zona di Rokaria. Vanno sempre bene la spiaggia di Simius vicina al mare e al paese dove per una soluzione usata si spendono mediamente intorno a 2000 € al mq. Sempre interessante Campolungu dove si orienta soprattutto chi ha una disponibilità di spesa più elevata (350-400 mila €) e desidera soluzioni indipendenti adiacenti al mare dal valore di 3800-3900 € al mq. In zona Rokaria appartamenti con vista mare si acquistano con una spesa di 3200 € al mq. Interesse da parte di acquirenti con un budget di spesa medio-alto per l'area di Porto Luna, dove ci sono abitazioni sorte tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 valutate attualmente 2700-2800 € al mq. In generale le villette a schiera vanno da 2700 a 3000 € al mq, le soluzioni unifamiliari da 3300 a 4000 € al mq. Da segnalare che partiranno delle nuove costruzioni in centro, appartamenti e villette a schiera, a 2200 € al mq.