

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO SARDEGNA Il semestre 2019

Provincia Sud Sardegna

Le località turistiche della Sardegna hanno messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,1%. La migliore performance spetta alla provincia del Sud Sardegna (+3,5%) seguita da quella di Sassari (+1,3%). Stabili le località della provincia di Nuoro e in lieve ribasso (-3,0%) quella della città metropolitana di Cagliari.

Provincia Sud Sardegna

Nella provincia Sud Sardegna ottimi risultati per Villasimius (+7% l'aumento dei prezzi), stabili i valori a Muravera, Costa Rei e Calasetta.

“Il secondo semestre 2019 ed il primo trimestre 2020 a **Villasimius** hanno portato un incremento delle compravendite per investimento e anche con accesso al credito. **Le tipologie edilizie più vendute sono state le villette a schiera con aree esterne (verande e piccoli spazi verdi attrezzati) ed i trilocali su unico livello tutti con budget compreso tra 120 e 180 mila €.** Gli acquirenti di queste tipologie sono prevalentemente sardi. Ci sono poi residenti in Lombardia, Piemonte, Toscana e Lazio ed una minima parte di stranieri (Francesi, Svizzeri, Inglesi e Belgi). – dichiara *Valentina Porcu, Affiliata Tecnocasa* - Il trilocale fino a 180 mila € prevale. Una discreta percentuale si orienta sulle ville con valori che superano i 250 mila € e raggiungono i 500 mila€. Una minima parte sui bilocali non oltre i 120 mila €. Gli stranieri, nello specifico Francesi e Svizzeri acquistano la villetta con giardino in residence con piscina oppure vicino al mare e in zone servite, con budget a partire dai 120 mila €. Simius, Rokaria e Campulongu per la vicinanza al mare, la presenza dei servizi e le tipologie edilizie presenti sono le zone più ambite. I valori medi delle costruzioni in centro oscillano da 1900 a 2600 € al mq. In zona Simius-Campulongu-Notteri e Cala Caterina si va da 3200 € al mq a 4500 € al mq, a Campus-Cruccuris- Porto Sa Ruxi da 2300 a 3300 al mq. I valori massimi si raggiungono se c'è la vicinanza al mare e la vista mare. **Una località che ha avuto un buon riscontro è Cruccuris, costituita principalmente da ville indipendenti, di recente costruzione, a circa 1,5 km dal mare e in contesto turistico e residenziale.** Queste unità sono caratterizzate da finiture tipiche locali quali graniti, travi in legno e prospetti con coperture a falde e loggiati. Le aree verdi sono impreziosite da macchia mediterranea e prati curati. Attualmente si prospettano nuovi interventi edilizi in centro paese, per i quali sono in corso le urbanizzazioni e le tipologie edilizie saranno principalmente tri o quadrilocali, su un livello con ampie aree esterne. La qualità degli edifici di recente e nuova costruzione è medio alta per la scelta dei materiali tipici e per l'aspetto architettonico”.

“In questi ultimi mesi a **Costa Rei** hanno acquistato prevalentemente persone residenti in provincia di Cagliari, a seguire lombardi ed una piccola percentuale di tedeschi e svizzeri. Sul mercato immobiliare si segnala un discreto dinamismo. A fare da spartiacque è via Ichnusa. **Le abitazioni presenti tra via Ichnusa ed il mare sono quelle più richieste e anche più costose perché vicine al mare. Ci sono prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni fronte mare. Sul fronte mare sono disponibili anche villette singole. In questa fascia si muovono non solo coloro che sono alla ricerca della casa vacanza ma anche investitori locali che mettono a reddito con la locazione turistica** – sostiene *Giorgio Mereu, Affiliato Tecnocasa* - Le abitazioni posizionate nell'area più interna 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”.

“L'isola di **Sant'Antioco**, collegata alla Sardegna da un istmo naturale e un ponte fisso di circa 300 metri, è raggiungibile sia in auto sia con i mezzi pubblici ma non in traghetto. Questo è sicuramente un valore aggiunto. Sull'isola si sono sviluppati sia l'omonimo comune che Calasetta.

Sant'Antioco sorge sul lungomare che si affaccia sulla laguna, le principali spiagge e calette distano circa 6 km dal centro abitato. **Nel centro abitato di Sant'Antioco, i valori medi oscillano tra 700 e 1200 € al mq ma, si trovano anche soluzioni dai 300 € al mq per chi avesse budget più contenuti. Le abitazioni presenti nella zona della "spiaggia di Maladroxia" arrivano a 1600 € al mq.** - dice *Valentina Orrù, Affiliata Tecnocasa* -

Tra gli acquirenti c'è anche chi non ha origini del luogo ma subisce il fascino dal centro storico e infatti predilige soluzioni tipiche, da ristrutturare. Il centro storico, infatti, è stato di recente riscoperto e le case tipiche sono state acquistate, a 300 € al mq, da amanti del genere. Sono soluzioni in pietra dei primi anni del 1900, dai soffitti con travi in legno a vista, a volte ancora in canne e i pavimenti caratterizzati da tipiche cementine decorate a mano. Il centro storico di Sant'Antioco sorge su una necropoli fenicio punica e molte case possiedono un ipogeo, una tipica grotta scavata nel tufo, un tempo utilizzata anche come abitazione da alcune famiglie del paese, sfruttate oggi come cantine o laboratori.

Spesso queste soluzioni necessitano di una ristrutturazione completa, che a volte interessa anche la copertura, che può costare tra i 600 e gli 800 € al mq. **a Sant'Antioco si focalizzano sulla ricerca di un'abitazione da utilizzare durante l'anno, per periodi più lunghi, grazie della presenza di numerosi servizi e una vita cittadina attiva tutto l'anno.** Molti clienti sono originari di Sant'Antioco o sardi ma vivono nel nord Italia e pensano alla casa vacanza come alla abitazione dopo la pensione. Per questo motivo la scelgono spaziosa e più comoda rispetto alla classica casa vacanza. La maggior parte dei clienti arriva da Lombardia, Veneto, Piemonte ed Emilia Romagna. **Nell'ultimo periodo si è manifestato interesse da parte di acquirenti francesi ed inglesi.** Una fetta importante la occupano anche i clienti sardi residenti nel cagliaritano e nel medio campidano. I budget vanno dagli 80 a 120 mila € per soluzioni abitabili o da 30 mila a 50 – 60 mila € per immobili da ristrutturare.

Calasetta è un piccolo paese con la particolarità di avere le spiagge in prossimità del centro abitato di cui la prima, la "spiaggia di Sottotorre" facilmente raggiungibile a piedi. Chi cerca la casa vacanza apprezza la zona vicina alle tre spiagge, dove si trovano tipologie differenti: vicino alla spiaggia di Sottotorre ci sono residence che offrono dal monolocale alla villetta a schiera e bifamiliare. A breve distanza dalla spiaggia delle Saline ci sono bifamiliari o ville singole. Le spiagge più distanti sono predilette perlopiù dagli stranieri o da chi preferisce allontanarsi dalla movida turistica. Le lottizzazioni si sviluppano non lontano dalle spiagge in modo da evitare l'uso della macchina. I valori oscillano da 1200 a 1800 € al mq con punte di 2000 € al mq per le ville. Si scende a 800-1000 € al mq se si è più distanti dalle spiagge."

Sassari provincia

Le località della provincia di Sassari hanno messo a segno un incremento dei prezzi dell'1,3%. Tra le località in crescita c'è Olbia (+5,7%). Sono stabili Castelsardo, Alghero e Porto Torres. In diminuzione dell'1,7% Budoni.

"Nei comuni di **Castelsardo, Valledoria, Badesi** la maggioranza delle compravendite sono state realizzate da acquirenti italiani desiderosi di acquistare un trilocale dal valore compreso tra 80 e 90 mila €. Le zone più richieste sono quelle vicine al mare, non oltre i 700 metri di distanza e la tipologia più richiesta è il trilocale con spazio esterno e vista. Un appartamento, entro i 400 metri dal mare, in buono stato costa mediamente intorno a 1600 € al mq. Valore che si supera se si tratta di una costruzione recente. Allontanandosi dal mare, ma entro un chilometro, i valori scendono a 1200 € al mq. La domanda prevalente è per un trilocale con spazio esterno. **Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia. 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.** - dichiara *Simona Fois, Affiliata Tecnocasa* - Si compravendono soprattutto seconde case. Il centro storico offre 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. Le case del borgo negli anni scorsi avevano attirato soprattutto stranieri, nell'ultimo anno sono aumentati gli acquirenti italiani di cui la maggioranza residenti fuori dall'isola. Nella parte alta di Castelsardo a circa due chilometri dal centro paese sorgeranno bilocali e trilocali che non superano i 50 mq. Villette indipendenti e bifamiliari sono in corso invece nella zona di Valledoria, a metà strada tra il centro ed il mare."

"Ad **Alghero** le compravendite di casa vacanza sono realizzate da residenti nel Nord e Centro Italia ma, negli ultimi tempi, sono aumentati i cittadini della provincia di Sassari, Nuoro e Cagliari che ricercano la casa vacanza in questi luoghi. – sostiene *Salvatore Fresu, Affiliato Tecnocasa* - La domanda prevalente si orienta su bilocali o piccoli trilocali con spazio esterno, preferibilmente con vista mare. **In aumento anche le richieste**

di casa in campagna e di attici sia come prima casa sia come casa vacanza. Per questo tipo di soluzione, preferibilmente già a posto, si mettono in conto budget intorno a 200-250 mila €. 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. Si apprezza la zona di Cala Bona dove ci sono appartamenti vicino al mare a 2000 € al mq. Sono in fase di sblocco edilizio le zone di campagna intorno alla città.”

A **Budoni** negli ultimi sei mesi hanno acquistato in particolare italiani, in età pensionabile, che hanno scelto il mattone come forma di investimento.

Numerosi gli acquisti di case vacanza da parte di sardi residenti all'estero, emigrati per esigenze lavorative o familiari i quali dimostrano un legame forte con la loro terra natia. Quasi sempre acquistano con capitali propri dal momento che le banche del paese di residenza spesso chiedono a garanzia un altro immobile sul territorio italiano. – dice *Fabio Folino, Affiliato Tecnocasa* - E questo non sempre è possibile. Numerose le novità urbanistiche per il territorio. Il nuovo Puc recentemente approvato per lo sviluppo del territorio prevede campi da golf, alberghi-resort e sviluppo volumetrico residenziale concentrati solo sulle zone centrali di passaggio maggiormente urbanizzate. Un aspetto che influisce sul mercato della zona è la presenza del certificato di abitabilità dell'immobile, fondamentale per la compravendita e che non sempre è presente dal momento che l'ultimo piano urbanistico risale al 1992. **Negli ultimi tempi, grazie anche ad un'attività di promozione del territorio, Budoni è stata riscoperta soprattutto dalle famiglie. Queste ultime, grazie anche al ribasso dei prezzi degli anni scorsi, riescono più facilmente ad accedere all'acquisto della casa vacanza. Le zone preferite sono quelle centrali e le frazioni di Porto Ottiolu e di Taunanella.** In particolare quest'ultima 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. È 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 raccoglie consensi perché ha una parte alta che permette di godere di una bella vista 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.

Città metropolitana di Cagliari

“Le località turistiche della provincia metropolitana di Cagliari hanno registrato un ribasso dei valori del 3,0%. Tra le località apprezzate c'è **Pula** dove l'acquisto della casa vacanza è realizzata da residenti a Cagliari e provincia e nelle regioni del nord Italia. Si cercano soluzioni fuori dal centro abitato, vicine al mare o panoramiche. Questa tipologia di acquirente è disposta a spendere fino a 400-500 mila € anche se la maggioranza delle richieste si concentra nella fascia tra 130 e 250 mila €. **Santa Margherita di Pula e Chia sono le zone più ricercate da chi cerca la casa vacanza e qui si possono trovare costruzioni degli anni '70-'80-'90 che hanno prezzi medi da 1500 € al mq per soluzioni da riqualificare a 2500 € al mq per le tipologie ristrutturate.** Nel periodo in cui la casa non è utilizzata tendono ad affittarla per recuperare le spese legate alla proprietà. – dice *Alessandro Manca, Affiliato Tecnocasa* - **Santa Margherita di Pula** si divide tra la zona lato mare e quella lato collina. In quest'ultima zona, panoramica, ma distante dal mare, oltre la SS 195, ci sono piccoli contesti condominiali meno costosi che hanno prezzi medi di 1500 € al mq e che sono apprezzati da coloro che non hanno un budget elevato da destinare alla seconda casa. **Le quotazioni più elevate si registrano nella zona di Chia dove per tipologie particolarmente prestigiose si toccano punte di 4000-5000 € al mq.** I prezzi troppo elevati stanno però scoraggiando la domanda anche perché la qualità dei servizi offerti non sembra rispecchiare i prezzi richiesti. **È in aumento, invece, l'interesse per la zona di Porto Columbu dove si trovano soluzioni indipendenti e villette a prezzi medi per un buon usato di 1200 € al mq.** Lungo la costa sono presenti le così dette “Comunioni”: si tratta di villaggi turistici vicino alle spiagge (massimo 500/600 metri) organizzati, dove si possono acquistare ville e villette con una spesa a partire da 220 mila € e piccoli appartamenti a partire da 120.000 mila €.

A **Pula** piace anche il quartiere di Guventu dove, nell'ultimo decennio, sono stati fatti importanti interventi di urbanizzazione che ne hanno incrementato l'appeal. **Tra i progetti più importanti in corso sul territorio**

segnaliamo la nuova S.S. 195 che sostituirà parte della vecchia, servirà per accorciare i tempi di arrivo da Cagliari e dall' Aeroporto. A Pula, inoltre, a breve dovrebbe essere approvato il nuovo Puc. Vanno avanti a rilento i lavori di lottizzazione a Cala Zavorra, a ridosso del porto di Perd' è Sali dove dovrebbero sorgere ville e villette ed insediamenti alberghieri. Vanno avanti i lavori per la lottizzazione del Golf di Is Molas dove sono state realizzate poche unità immobiliari a firma dell'archistar Massimiliano Fuksas e proposte in vendita e in locazione. Nel paese **di Villa San Pietro** vicinissimo a Pula è prevista la riqualificazione di un'intera area a ridosso della chiesa con la realizzazione di una grande piazza ed una nuova lottizzazione residenziale. Sul litorale di Santa Margherita e a Chia i vincoli urbanistici hanno impedito la realizzazione di nuovi insediamenti. Ci sono solo interventi con poche unità abitative nell' abitato di Pula. Nel centro abitato di Pula, lontano dalle marine, i prezzi si sono ridimensionati soprattutto per i bilocali e i trilocali. I valori risultano più stabili sulle tipologie indipendenti, semindipendenti o con giardino ancora piuttosto richieste e di cui c'è bassa offerta."

Nuoro Provincia

"A **Tortoli** sono poche le compravendite che hanno per oggetto la casa vacanza e quasi sempre sono realizzate dal turista del posto o della provincia di Cagliari. **Sul fronte mare i prezzi per soluzioni in buono stato si aggirano tra 1800 e 2500 € al mq anche se spesso gli acquirenti di casa vacanza prediligono il centro città per la vicinanza ai negozi ed in questo caso i prezzi vanno da 1300 a 1600 € al mq.** – afferma **Riccardo Palmas, Affiliato Tecnocasa** - Ci sono alcuni interventi in corso sul territorio orientati maggiormente verso la prima casa. Previste alcune villette nei dintorni di Porto Frailis e San Gemiliano. La zona che, negli ultimi anni, si è rivalutata maggiormente è quella di Zinnias, a metà strada tra il centro e il mare con prezzi che vanno da 1000 a 1600 € al mq."