

# MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MARE ITALIA

## Isole

### SARDEGNA

*Le località turistiche della Sardegna hanno messo a segno un ribasso dei valori dello 0,4%. I valori delle abitazioni della città metropolitana di Cagliari si sono contratte dell'1,7%, quelle del Sud Sardegna del 2,7%. Quelle della provincia di Sassari hanno avuto un incremento dell'1,7%.*

#### Città metropolitana di Cagliari

A **Pula** nella seconda parte del 2020 le quotazioni immobiliari sono rimaste stabili anche se il budget dei potenziali acquirenti sembra contrarsi. Comprano prevalentemente italiani ma non mancano stranieri interessati all'acquisto. Il trilocale con spazio esterno è quello più richiesto mentre si segnalano difficoltà nella vendita di ville singole di cui c'è abbondante offerta sul mercato. Presenti anche investitori che comprano per mettere a reddito. Le due località più ambite si confermano Santa Margherita di Pula e Chia dove le tipologie usate degli anni '70-'80 vanno da 1500 € al mq per soluzioni da riqualificare a 2500 € al mq per quelle ristrutturate. I valori più elevati si registrano verso il mare dove un buon usato tocca 3000 € al mq. In aumento l'interesse per le soluzioni indipendenti e le villette situate a Porto Columbu dove se ne trovano a prezzi medi di 1200 € al mq. Ad acquistarle sono prevalentemente cagliaritari che decidono di vivere qui apprezzandone la vicinanza alla città di Cagliari.

Tra i progetti più importanti portati a termine c'è il completamento della nuova S.S. 195 e che servirà per accorciare i tempi di arrivo da Cagliari e dall' Aeroporto. E' stato approvato da poco il nuovo PUC.

#### Sud Sardegna

Prezzi stabili a **Sant'Antioco e Calasetta** nella seconda parte dell'anno. Il mercato è vivace e si cercano quasi sempre trilocali dotati di spazio esterno.

A **Sant'Antioco** i potenziali acquirenti si focalizzano sulla ricerca di un'abitazione da utilizzare per periodi più lunghi potendo ricorrere allo smart working. Ci sono diversi interventi che prevedono l'utilizzo del superbonus e del bonus facciate. I budget vanno da 80 a 120 mila € per soluzioni abitabili o entro i 50 mila € per soluzioni da ristrutturare. Le abitazioni presenti nella zona della "spiaggia di Maladroxia" arrivano a 1600 € al mq. Il centro storico di Sant'Antioco è stato di recente riscoperto e le case tipiche sono state acquistate da amanti del genere a circa 300 € al mq. 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. A **Calasetta** la zona più gettonata è quella di Sottotorre che offre ville bifamiliari o ville singole. I valori medi si aggirano intorno a 1200 - 1300 € al mq con punte di 2000 € al mq per le ville. Si scende a 800-1000 € al mq per le soluzioni più distanti dalle spiagge.

Il mercato immobiliare di **Villasimius**, nella seconda parte del 2020, ha registrato un lieve ribasso dei valori anche se, nella prima parte del 2021, sembra esserci stabilità. Gli acquirenti sono prevalentemente sardi ma si contano anche acquirenti in arrivo dal resto d'Italia, Germania, Francia, Svizzera e Inghilterra. Le tipologie più compravendute sono le villette a schiera con aree esterne come verande e spazi verdi attrezzati. Nell'ultimo anno si è avuto un incremento di acquisti di soluzioni con ampie zone giorno e verande, visto che tanti stanno valutando lo smart working. A cercarli anche stranieri che si trasferiscono definitivamente sull'isola. Per questo motivo aumenta l'interesse per il paese che, per quanto distante dal mare, è più servito. Si cercano soluzioni con due o tre camere da letto, doppi servizi e preferibilmente si ricorre al superbonus per ristrutturarle. I prezzi medi si aggirano intorno a 2700 € al mq. Sono cresciute le soluzioni indipendenti con giardino, disponibili a Simius e Campulongu. Con vista panoramica toccano punte di 5000 € al mq. Presenti investitori che acquistano per mettere a reddito visto che la domanda di locazione è sempre elevata. Su Villasimius sono stati realizzati diversi interventi per l'attivazione della fibra, il completamento dei servizi connessi alle spiagge così come un incremento dell'offerta sportiva. Sempre più curati i percorsi pedonali e carrabili, presenti anche piste ciclabili per il raggiungimento delle numerose spiagge.

Il mercato della casa vacanza a **Costa Rei** vede protagonisti sia persone residenti in Sardegna sia acquirenti provenienti dal resto d'Italia, tedeschi e svizzeri. La richiesta è compresa in un budget che non supera i 180 mila € e si orienta su soluzioni indipendenti e semindipendenti, con spazi esterni e giardino. Sono particolarmente apprezzate le abitazioni situate tra via Ichnusa ed il mare. Un fronte mare ristrutturato arriva a 5000 € al mq con una media di 3000 € al mq. Nell'ultimo anno le compravendite si sono abbastanza divise tra chi acquista per uso diretto e chi acquista per mettere a reddito con la locazione turistica. Chi acquista con quest'ultima finalità ha un budget più basso che non supera i 150 mila €.

## Sassari Provincia

Il mercato immobiliare di **Alghero** nella seconda parte del 2020 registra un buon andamento in termini di richieste. Sono soprattutto le persone originarie del posto e sarde a muoversi a causa delle restrizioni che rendono più complesso lo spostamento di chi, pur essendo interessato al mercato, non è residente in regione. E' evidente un maggiore interesse per le soluzioni posizionate in centro città in particolare in via XX Settembre e via Mazzini, prossime ai servizi, al Centro Storico, al Porto, e allo stesso tempo non lontano dal mare. Qui si sono realizzate nuove costruzioni, bilocali e trilocali con spazi esterni, che si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq. Chi cerca la casa vacanza si orienta prevalentemente verso le abitazioni posizionate in viale Europa, via Sardegna e zona spiaggia 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 per immobili di nuova costruzione. Si sono vendute molto velocemente le soluzioni indipendenti posizionate nelle campagne di cui c'era molta domanda ma poca offerta. I proprietari, infatti, chiedono spesso cifre troppo elevate per la disponibilità di spesa della zona. Sono in fase di sblocco edilizio le zone di campagna intorno alla città.

A **Budoni**, negli ultimi sei mesi, hanno acquistato prevalentemente persone residenti nelle metropoli. Alcuni hanno scelto case ampie per poter fare smart working ed utilizzare la casa per periodi più lunghi. Per questo si cercano abitazioni da 80-100 mq, tassativamente con spazi esterni. Si registra una maggiore offerta abitativa nelle zone centrali della cittadina dove la presenza della movida scoraggia l'acquisto da parte delle famiglie che optano per le zone di Tanaunella e S'iscala, più tranquille ed ottimamente servite. I prezzi medi si aggirano intorno a 1500 € al mq. Porto Ottiolu, la zona più costosa, piace per il porto turistico e per le abitazioni di recente costruzione (anni '80-'90) che attualmente si scambiano a prezzi medi di 2000-2200 € al mq. Le quotazioni hanno tenuto. Salgono le preferenze anche per Agrustos, dalle cui alture si gode di una bella vista mare. Offre sia appartamenti sia villette a schiera costruite negli anni '90. Per un buon usato si spendono mediamente 1800 € al mq. Resta una buona percentuale di acquirenti che acquista per mettere a reddito l'immobile in alcuni periodi dell'anno. In genere investono cifre inferiori a 100 mila €.

Nei comuni di **Castelsardo, Valledoria, Badesi** il mercato immobiliare è dinamico e, nonostante le restrizioni, si sono realizzate prevalentemente compravendite con persone locali con budget compreso tra 80 e 90 mila €. Chi arriva da fuori Sardegna, soprattutto Lombardia ed Emilia-Romagna, si orienta su soluzioni con vista mare. Un appartamento in buono stato a Castelsardo, entro i 400 metri dal mare, costa mediamente intorno a 1600 € al mq. Stesse quotazioni per le soluzioni ubicate a Lu Bagnu. Qui sono in corso interventi di nuova costruzione che prevedono la vendita di 45 mq a 89 mila €. Villette indipendenti e bifamiliari sono in corso nella zona di Valledoria, a metà strada tra il centro ed il mare. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 2600 € al mq. Il centro storico offre case tipiche colorate, spesso da ristrutturare e sottoposte a vincoli. Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 700-800 € al mq. Le case del borgo, negli anni scorsi, avevano attirato numerosi stranieri, motivo per cui il mercato appare rallentato negli ultimi tempi. Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia. Piace perché è posizionato in modo strategico per raggiungere Stintino, Santa Teresa di Gallura, Alghero e, soprattutto, è sulla strada per arrivare alla Costa Smeralda.

Nella zona di **Olbia-Pitulongu nel Golfo Aranci** il mercato è vivace ed è alimentato quasi sempre da acquirenti provenienti da altre regioni. I valori si aggirano intorno a 2800-3000 € al mq con punte di 4000 € al mq. Per le nuove costruzioni posizionate fronte mare si toccano anche i 6000-7000 € al mq. L'offerta immobiliare spazia dalle villette a schiera alle bifamiliari e trifamiliari. Ci sono soluzioni tipiche del posto con pietra a vista così come residence e ville singole. Interesse anche da parte di acquirenti esteri.

## SICILIA

*Il mercato immobiliare delle zone turistiche della Sicilia registra un calo dei prezzi del 2,6% che è stato più importante in provincia di Messina (-9,1%). La provincia di Palermo ha messo a segno un -2,4%, quella di Trapani -1,5%.*

### Provincia di Messina

Il mercato della casa vacanza a **Giardini Naxos**, nella seconda parte del 2020, è caratterizzato da una domanda interna, di acquirenti in arrivo dalle altre province della Sicilia. Stessa provenienza per chi cerca un immobile in affitto per l'estate. La tipologia più acquistata è il bilocale, ricercato sia da chi compra la casa vacanza sia quella ad uso investimento. Il budget da destinare all'acquisto non supera i 100 mila € e, per questo motivo, Giardini Naxos attira coloro che non riescono a permettersi le abitazioni più costose del mercato di Taormina. Le abitazioni più richieste sono quelle posizionate in zona Naxos, Schisò e San Giovanni. I prezzi più alti si toccano per le abitazioni posizionate sul fronte mare, sul lungomare Naxos e Tysandros. Una soluzione fronte mare si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Nelle strade parallele, allontanandosi dal mare, si arriva a 2200 € al mq. L'offerta immobiliare sul lungomare include soprattutto palazzi indipendenti e semindipendenti, con attività commerciale al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

### Provincia di Trapani

Dopo le difficoltà dell'anno scorso il turismo è in ripresa nella zona di **Castellammare del Golfo** e di **Scopello** dove si segnala una ripresa delle compravendite di casa vacanza. La ricerca si sta focalizzando su case indipendenti con giardino e terrazzo, molte volte acquistate da chi sta valutando la possibilità di lavorare in smart working oppure da chi le compra per metterle a reddito e affittarle per uso turistico. Gli investitori che si erano fermati negli anni precedenti hanno ripreso ad acquistare.

Il budget da destinare alla casa vacanza si aggira intorno a 120-160 mila €. Gli stranieri (tedeschi, francesi, inglesi, paesi bassi e ultimamente anche americani), sono sempre interessati al mercato della zona anche se, in questo momento, stanno decisamente rallentando. Per la prossima stagione estiva si prevede un buon afflusso di turisti italiani e non, sta aumentando il periodo di permanenza. Invece di una settimana, si chiedono periodi più lunghi anche un mese in modo da poter lavorare in smart working. L'aumento di richiesta di soluzioni indipendenti sta portando gli acquirenti a ricercare abitazioni più lontano dal mare. Se ne possono trovare a 80-100 mila €.

Non ci sono nuove costruzioni dal momento che l'area rientra nella Riserva Naturale dello Zingaro ed è sottoposto a 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.

Sono rimaste invariate le quotazioni delle abitazioni a Castellammare del Golfo: nel centro storico, in particolare nella Marina di Castellammare intorno al porto i valori al mq arrivano a 4000-4500 € al mq per scendere a 3000-3500 € al mq intorno al Castello. Negli ultimi tempi si apprezza sempre più Scopello, le cui abitazioni quotano da 3500 a 4500 € al mq nella parte bassa a 5000-6000 € al mq per quelle posizionate presso la Tonnara dove l'offerta è molto bassa. Valori elevati, anche a 5000 € al mq, a 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.