

TURISTICO MARE ITALIA Estate 2018

ISOLE: Sicilia e Sardegna

I valori immobiliari nelle località turistiche di mare italiane segnalano una contrazione dell'1,1%. Nelle isole lieve ripresa dei prezzi in Sicilia (+0,9%), tiene la Sardegna (-0,4%). Si segnala un ritorno all'investimento finalizzato all'affitto estivo e l'aumento della richiesta di casa vacanza da parte di stranieri.

SICILIA

Le località turistiche di mare della Sicilia hanno registrato una crescita dello 0,9% nella seconda parte del 2107. Nella provincia di Palermo si segnala un calo dei valori dello 0,9%, in quella di Trapani un aumento del 3,3%.

A Castellammare del Golfo e Scopello 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. Il budget a loro disposizione li fa orientare verso Scopello e Castellammare del Golfo. In genere utilizzano l'abitazione durante i mesi di Maggio, Giugno, Settembre ed Ottobre per poi affittarla durante i periodi di luglio e giugno. Ci sono anche acquirenti del Nord Italia con budget più contenuti che li indirizza verso Franginesi. Chi cerca la casa vacanza ama i luoghi suggestivi, la Riserva dello Zingaro, la Tonnara e le bellissime calette della costa Castellammarese, il clima e apprezza il fatto che ci siano vicini due porti ed aeroporti (Palermo e Trapani) e la possibilità di visitare anche le Isole Egadi. In aumento l'appeal del centro storico di Castellammare del Golfo in particolare dell'area a ridosso del porticciolo. Qui sono richieste le vecchie case di pescatori presenti nel centro storico di Castellammare del Golfo in seguito alla pedonalizzazione di corso Garibaldi con la creazione di una passeggiata che va verso il porto. I 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. Nella parte bassa di Scopello si va da 3500 a 4500 € al mq, con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara. 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". Piacciono anche le abitazioni di San Vito Lo Capo, nella cui parte bassa si registrano valori medi di 3000 € al mq, mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Su Castellammare del Golfo da segnalare anche diverse richieste finalizzate alla realizzazione di B&B o comunque di abitazione da destinare ad affitto turistico. In questo caso ci si orienta su palazzine indipendenti dal valore intorno a 100-130 mila €.

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 2017 i valori immobiliari delle località turistiche della **Sardegna** hanno registrato una contrazione dello 0,4%. Un aumento dei prezzi ha interessato le località della provincia di Cagliari.

Sul mercato della casa vacanza di **Alghero** continua a farsi sentire la riduzione dei voli da parte delle compagnie low cost che ha determinato una contrazione del turismo nella cittadina sarda. Questo ha comportato, in proporzione, un aumento delle transazioni di prima casa realizzate dagli abitanti del posto. Alcuni vendono anche l'attività di B&B che avevano avviato proprio in seguito all'aumento del turismo. Chi cerca la casa vacanza si orienta su trilocali da 60-70 mq possibilmente con terrazzo e spazio esterno. Spesso questi acquirenti, provenienti soprattutto dal Nord Italia e gli stranieri si orientano verso il centro storico della città e principalmente verso gli immobili nelle vie più importanti come via Roma, via Ferret, via Carlo Alberto dove, per una soluzione ristrutturata si possono spendere fino a 2500 € al mq. I valori salgono se l'immobile è posizionato sui bastioni e gode del fronte mare. Nelle vie secondarie del centro storico i valori scendono anche a 1200-1300 € al mq. Rispetto agli anni scorsi ci sono poche nuove costruzioni in corso sul territorio. I valori del nuovo vanno da 1700 a 2600 € al mq.

Castelsardo è annoverato tra i borghi più belli d'Italia. Questo comporta una notevole presenza di turisti in arrivo da tutte le parti d'Italia e del mondo per visitare la cittadina o per assistere alle feste che si tengono durante l'anno, prima fra tutti quella del Lunedì Santo. La località 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. Nel borgo con le tipiche case colorate e riqualificato negli ultimi anni, acquistano coloro che amano vivere in contesti storici con i limiti che questo comporta, primo fra tutti la difficoltà di raggiungimento con i mezzi. Una soluzione da ristrutturare costa mediamente intorno a 700-800 € al mq. Chi acquista in questa zona predilige le abitazioni già ristrutturate dal momento che esistono dei vincoli per la riqualificazione degli immobili (tipo di colore da usare, materiali di costruzione) oltre che alti costi di ristrutturazione, dovuti alla scomodità nel portare i materiali. Sono maggiormente 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. Ciò ha determinato uno spostamento in questa zona degli acquisti di prima casa. Un buon usato costa intorno a 1700 € al mq. Non lontano da Castelsardo si sviluppa Valledoria, un paese distante circa 10 km che essendo morfologicamente sviluppato in pianura è comodo da raggiungere e più semplice da vivere. A Valledoria, in paese, i prezzi sono leggermente più bassi che a Castelsardo. Anche qui c'è una netta maggioranza di acquisti per investimento come 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 sino 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, dove le soluzioni nuove arrivano a costare anche 2300 € al mq.

A **Villasimius** si è registrato un mercato dinamico. La voglia di acquistare la seconda casa è tornata e l'investimento immobiliare nella cittadina si sta rivelando nuovamente attrattivo. Diversi acquisti per investimento sono stati fatti ricorrendo al mutuo, ora più conveniente. Gli acquirenti arrivano dalla stessa provincia di Cagliari, ma anche dalla Lombardia e dal Piemonte, dalla Toscana, dal Lazio e dall'Emilia Romagna; si registrano inoltre acquisti da parte di francesi, svizzeri, tedeschi e belgi. Questi ultimi utilizzano la casa durante più periodi dell'anno. Le richieste di chi cerca la casa vacanza si concentrano soprattutto su trilocali e quattro locali posizionati in zone ben servite, dotati di spazi esterni e con una buona esposizione: la disponibilità di spesa degli acquirenti oscilla

in genere tra 100 e 200 mila €. Da segnalare anche un ritorno delle compravendite per investimento da parte dei risparmiatori per mettere a reddito l'abitazione. Hanno budget più contenuti, intorno a 80-120 mila € e, per questo motivo, spesso optano per le zone più periferiche a circa un chilometro e mezzo dal mare dove possono trovare soluzioni degli anni '90 a 1700 € al mq. Chi cerca la casa vacanza predilige le zone centrali così come la zona di Rokaria. Nell'area centrale del paese le soluzioni più recenti risalgono al 2010 e le quotazioni medie si attestano a 2200 € al mq, mentre in zona Rokaria appartamenti con vista mare si acquistano con una spesa di 3200 € al mq. Chi ha una disponibilità di spesa più elevata (350-400 mila €) si orienta su soluzioni indipendenti presenti nella zona di Campolungu dove sorgono ville adiacenti al mare dal valore di 3800-3900 € al mq. Sempre interessanti i residence Agorà e Residenza del Sole, ben serviti, dotati di aree comuni curate e di servizi di sorveglianza: i prezzi in questo caso si attestano su 2000 € 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. Interessante il mercato dei locali commerciali: si punta alla zona centrale, quella della passeggiata che porta al mare dove per un monolocale di 30-40 mq ci sono canoni di 600 € al mese, per un locale di 80 mq siamo intorno a 3000 € al mese. I canoni variano molto in base alla posizione.

Quotazioni stabili a **Pula**. Il mercato evidenzia una leggera ripresa del numero di richieste soprattutto sulla prima casa. Resta sostanzialmente stabile il segmento della casa vacanza. A ricercarla sono soprattutto turisti italiani, in arrivo spesso dal Triveneto, in cerca di trilocali dotati di sfoghi esterni come terrazzi o giardini. In difficoltà le case vacanza importanti, quelle dal valore superiore a 500 mila € dal momento che chiedono un impegno importante dal punto di vista fiscale e di gestione. Si segnala un ritorno all'investimento finalizzato all'affitto estivo e la tendenza ad affittare per un certo periodo la casa vacanza in seguito al forte afflusso turistico (anche straniero) che, negli ultimi tempi, ha interessato la zona grazie all'incremento dei voli in arrivo ed in partenza dall'aeroporto di Cagliari.

Santa Margherita di Pula è la zona più ricercata da chi cerca la casa vacanza. Qui si possono trovare costruzioni degli anni '70-'80 che hanno prezzi medi che possono andare da 1200 € al mq 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 zona, oltre la SS 131, ci sono piccoli contesti condominiali meno costosi che hanno 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 elevate si registrano nella zona di Chia Laguna dove per tipologie particolarmente prestigiose si toccano punte di 5000-6000 € al mq. Le richieste in questa zona sono in diminuzione per i prezzi ancora troppo elevati a cui non corrisponde altrettanta qualità dei servizi offerti. E' 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 organizzati dove si possono acquistare ville e villette con una spesa a partire da 150 mila €.

Sul mercato immobiliare di **Costa Rei** si segnala un discreto dinamismo che ha interessato sia le zone vicine al mare sia le zone più distanti dallo stesso, a circa 200-300 metri, e dove si stanno indirizzando coloro che hanno budget più contenuti (per un trilocale si spendono mediamente 145-150 mila €). Tra questi ultimi anche investitori locali interessati a mettere a reddito l'immobile visto la forte domanda di locazione turistica. Per quanto riguarda le locazioni estive, prendendo ad esempio un bilocale con quattro posti letto, si registrano canoni settimanali di 800-1000 € ad agosto, 700-800 € a luglio e 500 € a giugno e a settembre. La richiesta di case vacanza proviene soprattutto da Cagliari e provincia anche se non mancano acquirenti in arrivo dalla Lombardia e dal Piemonte e sporadici stranieri. Le tipologie più richieste, in genere, sono villette a schiera

oppure bilocali e trilocali dotati di spazi esterni: il capitale necessario per questo tipo di acquisti oscilla solitamente tra 120 e 220 mila €. 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 Ichnusa, 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 fascia 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. A Muravera la domanda di casa vacanza è in diminuzione per lasciare spazio a richieste di prima casa.