

La casa in Sardegna da Cagliari ai borghi

Abitare. Secondo Re/Max, Immobiliare.it e Tempocasa, l'acquisto premia centri urbani e investimenti in realtà emergenti di mare e in campagna

Davide Madeddu

Il mercato immobiliare della Sardegna cresce. E registra una ripresa che viaggia, a sentire gli addetti ai lavori, a un ritmo di crescita del 25% circa. In questo trend, a farla da padrone sono centri come Cagliari e Sassari, anche se si registrano località considerate emergenti dove c'è una corsa all'acquisto di nuove case. E, complice la ripresa post Covid, tra la Sardegna centrale e qualche paese costiero si registra la scoperta dei borghi.

La scala dei valori (al mq)

In questo scenario, che va dal nord al sud, passando per la Costa Smeralda e arrivando ai centri più piccoli, si può passare dal prezzo minimo al metro quadro di 500 euro - è il caso di Badesi - al massimo di Porto Cervo, 13mila al metro quadro. In mezzo le altre quotazioni, che vanno - come a Carloforte - da 800 a 3.500 euro al metro quadro. Oppure come a Cagliari, da 1.800 sino a 3mila euro al mq, a seconda che gli immobili siano appartamenti o ville singole.

Una conferma sull'andamento registrato nell'isola arriva dal Centro Studi Re/Max Italia: «Dall'analisi degli incarichi emerge che l'offerta è fortemente concentrata nelle province di Cagliari, Sassari e Sud Sardegna».

Tre aree che rappresentano il 45%, il 34% e il 18% del totale di incarichi

«che stanno registrando una forte crescita rispetto al 2021». Maggiore crescita nel nord dell'Isola, soprattutto per le zone della Costa Smeralda con Porto Cervo, Porto Rotondo e Arzachena. Al Sud, Teulada, Villasimius e Sant'Antioco.

«La Sardegna ha segnato nel 2021 un record di compravendite residenziali, tornando a collocarsi ai numeri del 2008 - dice Massimo Manca di Re/Max Abacus. Le aree emergenti riguardano gli immobili con ampi spazi esterni dai 5mila metri quadrati a salire e interni tra i 150 metri quadrati e i 300 metri quadrati, non necessariamente nelle zone più conosciute, ma con caratteristiche paesaggistiche che abbiano un forte legame con la natura dell'Isola e la vicinanza alla costa per un raggio di almeno 30 chilometri».

A favorire il dinamismo, come sottolinea Simone Pierini, broker Re/Max Mistral «i tassi dei mutui ai minimi storici, seppur in crescita». «La maggior parte dei clienti, per poter acquistare, ha la necessità di vendere il proprio immobile; ciò fa sì che domanda e offerta restino ben bilanciate».

Aumentata la domanda di prima casa in città e di abitazioni da 150-300 mq nel raggio di 30 km dal litorale

Le zone emergenti

Il boom riguarda zone emergenti come le coste del Sud Sardegna con Villasimius, Santa Margherita di Pula e Carloforte che, come sottolinea Raimondo Marras di Re/Max Smart «garantiscono un'ottima rendita».

In questo scenario, come sottolinea Immobiliare.it, si registrano centri emergenti in provincia di Cagliari, come Sinnai, Dolianova, Sestu, Maracalagonis, dove le quotazioni possono variare dai 900 a più di 3mila euro al metro quadro. «Se durante la pandemia gli italiani hanno rivalutato il "mare nostrum" scegliendo in molti casi di investire in una seconda casa - chiarisce Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it - la Sardegna ha scontato invece il suo annoso problema di accessibilità, con voli e traghetti spesso fermi o, nel primo post-pandemia, con costi esorbitanti. La domanda, quindi, è per buona parte interna».

A fare da traino al mercato immobiliare dell'isola, dice Giacomo Cau del gruppo Tempocasa, anche «un ritorno di interesse verso i borghi: Orgosolo, Mamoiada e Ottana. Senza dimenticare Bosa, Castelsardo, Posada, Sadali e Carloforte».

«Cagliari è da sempre tra le mete più ricercate - conclude Cau. Ma la Costa Smeralda non è più solo Porto Cervo, tocca Golfo Aranci, Budoni e San Teodoro. Infine, ad Olbia sono triplicate le compravendite».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

80mila €

COSTA SMERALDA AL MQ

È il prezzo massimo al metro quadrato che può raggiungere una villa, in Costa Smeralda, con vista mare, secondo Italian Sotheby's Internatio-

nal Realty in media, la forbice per una dimora singola, dotata di comfort, nell'area più esclusiva, viaggia comunque tra 14mila e 22mila euro.