



TORNA LA VOGLIA DI CASA IN SARDEGNA

E AUMENTANO LE OPPORTUNITÀ DI TROVARE LA VILLA DEI SOGNI. UN'OCCASIONE STRAORDINARIA: IL CONSORZIO COSTA SMERALDA METTE IN VENDITA 27 STAZZI IMMERSI NEL VERDE

di ALESSANDRO LUONGO

Soffia aria di ripresa in Gallura. Le richieste di acquisto non si sono fermate per la verità nemmeno nei mesi più bui. E ora, il mercato immobiliare turistico sta ritornando a viaggiare a gonfie vele, soprattutto nelle principali località estive. L'appeal delle ville extra lusso (in affitto anche a 70-100mila euro la settimana) non è stato minimamen-

te scalfito dall'emergenza sanitaria, mentre le proprietà di qualità inferiore subiranno un piccolo ridimensionamento, che potrebbe essere riassorbito a breve nel caso non arrivasse la seconda temuta ondata di contagio. Questa la fotografia dell'estate 2020 del mattone nel Nord-Est della Sardegna, dopo i mesi di lockdown. "Il sentimento de-

HOMESICK FOR SARDINIA

INCREASE YOUR CHANCES OF FINDING YOU DREAM HOUSE. AN EXTRAORDINARY OPPORTUNITY: THE COSTA SMERALDA CONSORTIUM IS PUTTING UP FOR SALE 27 UNITS IMMERSED IN A GREEN LANDSCAPE

The wind of change is felt in Gallura. Demands for purchases have truly not stopped even in the darkest of months. CONTINUES ON PAGE 160



SOPRA, TRAMONTO SU BAJA SARDINIA, IN GALLURA. NELLE PAGINE SUCCESSIVE, UN RESORT SULLA STESSA BAIÀ. ABOVE, BAJA SARDINIA SUNSET IN GALLURA. ON THE FOLLOWING PAGES, A RESORT IN THE SAME BAY.

QUANTO COSTA IL MATTRONE IN GALLURA

VALORI	CENTRO	COSTA
GOLFO ARANCI	2.500	2.500
SANTA TERESA DI GALLURA	2.200	2.500
PALAU	2.400	5.000
PORTO SAN PAOLO	2.000	4.000 *
BUDONI	2.500	3.000
PORTO CERVO	4.000	12.000

Fonte: Osservatorio immobiliare Fiaip . Valori in €/mq * zona turistica

gli operatori è di rimediare durante l'arco della stagione al blocco subito nei mesi precedenti – afferma Antonello Demuro, delegato Fiaip per la formazione nell'isola sarda – e il mercato degli affitti (vedi inchiesta di *Ville&Casali*, di luglio) è ancora il volano economico dell'intermediazione immobiliare in Costa Smeralda. I segnali sono positivi, dunque, e la situazione è più trasparente: si conta di arrivare per luglio e agosto alla media degli anni precedenti. C'è grande fiducia anche per i mesi di settembre e ottobre”.

IL LUSO NON CONOSCE SOSTA

“L'effetto covid ha fatto salire la voglia di ville super lusso da 800-1.000 metri a Porto Cervo – rivela Alessio Loi dell'immobiliare Le Rose Marine (www.immobiliarele-rosemarine.com) di Liscia di Vacca. “La vita notturna come la ristorazione eccellente, quest'estate si svolgerà in questi spazi privati. Dj set e chef stellati animeranno dunque le vacanze dei paperoni”. Il prezzo di affitto di queste proprietà? “Sulle 200-250mila euro al mese”.

Nel frattempo, sono tornati gli ita-

liani, “che negli anni scorsi sembravano essersi un po' dimenticati della nostra isola - racconta l'ingegner Francesca Sapienza, co-founder della Brilas Living in Luxury di Olbia (www.brilas.it), specializzata in case e ville lusso in Gallura e di recente abbiamo assistito anche a un incremento di domanda dall'estero”. Si cercano soluzioni immobiliari sempre più orientate al comfort, con la massima privacy: ville spettacolari con giardini curati e servizi tecnologici di ultima generazione.

Anche a Porto Rotondo, chiedono ville o anche appartamenti con giardino, ampi spazi esterni, piscina – conferma Consuelo Davoli dell'immobiliare Davoli Giuntoli (www.immobiliaredavoli.it) – una domanda aumentata del 30 per cento rispetto al 2019, e che vede sempre più protagonisti gli italiani”. “Si viaggerà di sicuro di meno nel breve periodo, in cerca di qualcosa dal sapore vacanziero, di un “bene rifugio” da un eventuale contagio e come forma ideale d'investimento” aggiunge Daniela Ciboddo, License Partner di Engel & Völkers (www.engelvoelkers.com/it/sardinia), che segnala fra i potenziali acquirenti

AGENZIA REBHOMES



APPARTAMENTO A PORTO ROTONDO

Splendido e ampio appartamento con piscina e giardino in centro, affacciato sul porto, composto da 4 camere da letto, soggiorno, cucina, 4 bagni, 185 mq.

Prezzo: 1.250.000 euro.

Tel 07891782906

APARTMENT IN PORTO ROTONDO

Beautiful and vast central apartment with swimming pool and garden, facing the harbour, featuring 4 bedrooms, lounge, kitchen, 4 bathrooms, 185 sqm.

Price: €1,250,000.



**VILLA CON PINETA
ALLA MADDALENA**

Villa del Poggio si trova nella pineta del Villaggio Piras, sull'isola della Maddalena. Circa 400 mq su un terreno di 1700mq con vista mare e su Caprera. La villa, da personalizzare, ospita doppia zona living, sei camere, cucina, doppi servizi, taverna e lavanderia.

Prezzo € 780.000.

Tel. 3477535666

**VILLA WITH PINE FOREST
IN MADDALENA**

Villa del Poggio is in Piras village forest. Approximately 400 sqm on an area of 1700 sqm with sea view and a view of Caprera island. The customizable villa features a double living area, six rooms, kitchen, two restrooms, basement and laundry room.
Price: €780,000.

di ritorno in Costa Smeralda dei milanesi. "Chiedono ville ristrutturate in stile country chic con 4-5 camere, giardino, piscina e vista mare, soprattutto in località come San Pantaleo e Donigheddu, la zona vicino a Porto Rotondo che si affaccia sul Golfo di Marinella. I prezzi

A CACCIA DI ALBERGHI DA NORD A SUD

Il Covid 19 ha riportato i prezzi al giusto valore e fatto tornare la voglia di investire

Sembra un controsenso, giacché la crisi sanitaria ha colpito duramente il settore ricettivo. Eppure c'è chi sta cercando, in questo momento, di acquisire strutture alberghiere. "Con almeno 120 camere e se possibile con accesso diretto alla spiaggia - rivela sempre Francesca Sapienza co-founder della Brilas Living in Luxury di Olbia. La richiesta parte dai 5 milioni di euro fino a salire a 20- 30 per alberghi di un taglio più importante. E questo accade a Olbia come nel sud dell'isola". Investitori speculativi? "No- risponde - sono imprenditori del settore che vogliono acquisire le strutture a un prezzo oggi calmierato, ma che probabilmente rappresenta il vero valore. Prima erano sicuramente sopravvalutati".

Un fenomeno rilevato persino nella città di Olbia, dove il numero di stanze è ridotto, ma la possibilità di tenere aperti gli alberghi tutto l'anno invoglia gli imprenditori del settore. La domanda è ancor più sostenuta a Cagliari, capoluogo penalizzato dalla quasi assenza di ricettività alberghiera a ridosso delle spiagge, nonostante la città si affacci su uno dei più bei golfi del Mediterraneo.

È lì che ha fatto storia il Forte Village, storico hotel 5 stelle nel Comune di Santa Margherita di Pula seguito a ruota da altri resort sulla costa occidentale e orientale di Cagliari. Non è un caso che anche Renato Soru, patron di Tiscali, ex presidente della regione Sardegna, celebre per la sua battaglia sull'integrità delle coste sarde, abbia presentato un progetto per un albergo a 5 stelle da costruire rigorosamente a ridosso di una delle più belle spiagge del comune di Arbus (Sud Sardegna), vicino alle spettacolari dune di Piscinas. Fra le perle del sud non perde fascino Villasimius, con le sue acque

limpide e azzurre, che sta assistendo a un grande fermento turistico e immobiliare. Sergio Ghiani, dell'Immobiliare Simius (www.simiusimmobiliare.com) conferma: "Ville e strutture turistiche covid free sono pronte ad accogliere gli ospiti in tutta sicurezza, e il mercato immobiliare turistico sta riprendendo quota con la tipologia più richiesta: villa con giardino e piscina. Il budget medio è di 400mila euro con la disponibilità di un buon margine per eventuali migliorie e ristrutturazioni. Il prezzo medio di un appartamento si attesta sui 350mila euro, l'aumento 2020 è del 2 per cento rispetto al 2019. Senza la pandemia - conclude l'agente - si sarebbe di sicuro attestato al 4-5 per cento, come negli ultimi due anni".

vanno da 1,5, a 2,2 milioni per metrature di 200-250 metri quadri" conclude la Ciboddo. Il ritorno alla carica degli italiani per il mercato immobiliare turistico di prestigio in Costa Smeralda è confermato anche da Lorenzo Tanda di Lorenzo Im-

mobiliare (www.lorenzomobiliare.com), agenzia specializzata in affitto e vendita d'immobili di lusso. "In particolare -egli sostiene - milanesi e lombardi desiderano una soluzione di pregio sia per il puro godimento sia per la futura rivalutazione del bene, con un budget dai 3 milioni di euro in su".

BRILAS LIVING IN LUXURY



VILLA VISTA MARE

A 300 metri dal mare, villa a Baia Caddinas, di 250 mq in stile contemporaneo, con giardino e piscina a sfioro. Al piano terra, area living, sala da pranzo, cucina e camera con bagno privato. Al primo piano, due camere con bagni. Prezzo 990 mila euro.

Tel. 0789 1776739

VILLA WITH SEA VIEW

Villa in Baia Caddinas situated 300 metres away from the sea, it has a surface of 250 sqm, a garden and an infinity pool. On the ground floor a lounge, a dining room, a kitchen and an en-suite bedroom. On the first floor, two en-suite bedrooms.

Price: €990,000.



LE NOVITÀ

Da agosto partono le vendite di 27 stazzi di proprietà del Gruppo Qatar, tutti ubicati all'interno dell'area del Consorzio Costa Smeralda, immobili che usufruiranno dei servizi dello stesso Consorzio. Mandatario della vendita è Andrea Portas, che così li descrive: "Due di essi si trovano all'ingresso di Porto Cervo, altri a Liscia Ruia, Abbiadori, Romazzino, San Pantaleo. Hanno metrature dai 16 ai 250 metri quadri, immersi nella macchia mediterranea, con rocce meravigliose e vista mozzafiato sul mare, se non addirittura pied dans

l'eau. Non posso rivelare il prezzo di vendita, ma sarà di sicuro in linea con i valori di mercato". Lo stazzo era la tipica casa contadina con un piccolo podere (in media di un ettaro). "Sono cantonetti di granito su un livello – dettaglia l'incaricato – rettangolari, con tegole a due falde e caminetto: alcuni di essi hanno anche un primo piano, un tempo la stanza del ricco proprietario del fondo. Cinque o sei sono ruderi, i rimanenti sono solo da riqualificare e risalgono in prevalenza al 1700. Sarà senza dubbio l'oggetto dei desideri dell'estate 2020, anche da parte di

chi possiede già una casa vacanza in Costa Smeralda, grazie alla posizione e alla tipicità dell'immobile stesso, un pezzo di storia contadina, emblema della tipica tradizione gallurese (glstazzidellacostasmeralda@gmail.com).

LE VILLE DELL'ARCIPELAGO

Va proprio incontro alla crescente domanda di case con piscina e ampi spazi esterni una nuova iniziativa di sviluppo di 21 nuove ville e di un albergo 5 stelle con Spa, bar, ristorante a Porto Pozzo, nella zona nord-orientale della Sardegna; in quella che secondo i vecchi abitanti di questo borgo marinaro sarebbe dovuta essere la capitale del turismo gallurese, sia per la posizione centrale sulla costa, sia per la vicinanza alle isole dell'arcipelago della Maddalena. Siamo di fronte all'incantevole isola di Spargi. Qui sorgeranno 21 ville, dai 90 a oltre 130 metri quadri in media, giardino, piscina e ampie zone living. "Le prime consegne sono in programma entro l'estate 2021 – spiega Luciano Magi, titolare di Idee residenziali di Pittuolongu (www.ideeresidenziali.it), che insieme con Serra group di Merano promuove e guida lo sviluppo delle "Ville dell'Arcipelago", disegnate dall'architetto Julio Cesar Ayllon dell'omonimo studio. Porto Pozzo è fra le spiagge più lunghe di Santa Teresa di Gallura, un borgo di pescatori, vicino anche a Palau, abitato tutto l'anno, dotato di un piccolo porto turistico. E chissà che quest'iniziativa non contribuisca al suo rilancio. Fra l'altro, una villa in questa località costerebbe un

IDEE RESIDENZIALI



VILLA VISTA MARE CON VASTO TERRENO

Meravigliosa villa con vista mare e dépendance (200mq+45mq) immersa nel verde delle colline galluresi, circondata da 2 mila metri di giardino e 50mila metri di terreno. Prezzo: 650 mila euro.

Tel. 3398600846

*VILLA WITH SEA VIEW
AND A LARGE PLOT OF LAND
Magnificent villa with sea view and
outbuildings (200mq+45mq), immersed
in the green surroundings of the Gallura
hills, enclosed by 2,000 metres of
garden and 50,000 metres of land.
Price: €650,000.*

IMM. LE ROSEMARINE



VILLA A ROMAZZINO DI NUOVA COSTRUZIONE

A Porto Cervo, località Romazzino, in vendita una villa di 650 mq, di nuova costruzione, panoramica, piscina, 3000 mq di giardino.

Ottimo investimento immobiliare.

Tel. 0789.906003 - 906009

NEWLY BUILT VILLA IN ROMAZZINO

A 650 sqm villa is for sale in Porto Cervo, Romazzino. Newly built, panoramic views, swimming pool, 3000 sqm garden. Excellent real estate investment.

terzo in meno che in Costa Smeralda. “I prezzi oscilleranno in media da 500mila a 1 milione di euro, che triplicherebbero di sicuro se lo stesso prodotto si trovasse a Porto Cervo o nei dintorni” spiega Magi. Non solo. Le nuove case vacanza potrebbero garantire un investimento da locazione del 7-8 per cento lordo l'anno, a sentire l'esperto mediatore, che si occuperebbe anche di gestirne l'affitto redditizio.

IL BUEN RETIRO DELLA MADDALENA

La Maddalena si è svegliata di colpo nella settimana tra sabato 20 e sabato 27 giugno, “quando i nostri ospiti hanno preso consapevolezza di poter organizzare serenamente le proprie vacanze – rivela Francesca Burranca dell'agenzia Il Faro (www.agenzialfaro.it) – e abbiamo definito, per i mesi di luglio e agosto prossimi l'equivalente del 20% delle prenotazioni del flusso turistico dell'intera stagione estiva 2019 per il solo comparto delle locazioni. Sul versante delle compravendite, invece, solo a giugno, rispetto al mese del 2019, c'è stato addirittura un incremento del 50 per cento delle richieste di acquisto di una seconda casa. Con una metratura superiore rispetto alla domanda prima dell'emergenza Covid 19 – dettaglia l'agente – con spazi esterni riservati e ampi per realizzare una piscina”. In prima fila gli italiani, in cerca di immobili vicino al mare, alle spiagge spettacolari (e vivibili quasi in solitaria), ma anche nel centro storico. “Sì, perché la casa alla Maddalena può essere quella per la vita, in quest'angolo di paradiso. Chi compra nell'Arcipelago trascorre difatti non meno di due settimane di vacanze ma anche quattro-cinque mesi, godendosi casa propria”. E i prezzi? “Oscillano da 2.500 a 4.500 euro al metro quadro”, risponde Francesca Burranca.

I PICCOLI BORGHI

Se prima Porto Cervo era il primo attore indiscusso, ora le richieste sono orientate su tutto il nord-est della Sardegna, con i comuni che si affacciano sul parco Marino di Tavolara, che stanno aumentando notevolmente il loro appeal sulla clientela del lusso. “Senza trascurare anche le zone interne, che con dimore immerse nel verde a pochi chilometri dalle spiagge offrono interessanti opportunità a chi desidera una vacanza green a più stretto contatto con i profumi e i sapori tipici sardi – aggiunge Francesca Sapienza, co-founder della Brilas Living in Luxury di Olbia. Comuni come Luras, Aggius, Luogosanto, sono sempre più al centro d'interesse di clienti del nord Europa che non trascurano fra le loro richieste la presenza di vigneti e oliveti”. Che capacità di spesa hanno questi acquirenti? “Su questo fronte c'è

una netta separazione – conclude l'esperta – da un lato c'è una grande richiesta di prodotti al di sotto dei 3 milioni di euro, dall'altro, una fascia di clienti top con disponibilità fra i 10 e i 15 milioni di euro. I valori sono invariati rispetto all'anno scorso, c'è più flessibilità da parte dei venditori, e lo sconto massimo non supera in genere il 10-15 per cento”. Secondo Luca Bonifaci di Rebhomes (www.rebhomes.com), “il maggior numero di richieste è per appartamenti con vista mare e la spiaggia sotto casa, mentre sui budget più elevati la domanda riguarda una fascia che investe fra 1 e 2 milioni di euro; non mancano, però, gli acquirenti di ville di grandi dimensioni, sui 5- 7 milioni di euro”. Prezzi a suo dire stabili, “con un mercato consolidato come la Costa Smeralda e uno emergente che riguarda il borgo di San Pantaleo e le campagne limitrofe”.

LORENZO IMMOBILIARE



VILLA A PORTO CERVO MARINA

Villa vista mare con ampio giardino, a Porto Cervo Marina, composta da soggiorno, cucina, 7 camere, 8 bagni, lavanderia, garage, ampia piscina a sfioro. Mq 400 – giardino mq 3.000 circa – prezzo: trattativa riservata.

Tel. 0789 - 96431

VILLAIN PORTO CERVO MARINA

Villa with a sea view and large garden, in Porto Cervo Marina, composed of a living room, kitchen, 7 bedrooms, 8 bathrooms, a laundry room, garage and infinity pool. 400 sq m villa with a garden of around 3,000 sqm. Price on application.