

Sardegna. A Santa Teresa in un anno le quotazioni in media sono diminuite del 15%; a Olbia, Palau e San Teodoro del 10%

# La Maddalena riparte dalla vela

## Dopo un calo dell'attività del 25% per il mancato G8, si spera nella Vuitton cup

**Vincenzo Del Giudice**

«Guardi, non mi era mai capitato di aver affittato, a questo punto dell'anno, una sola villa. Il telefono squilla poco e la domanda di case per l'estate in Costa Smeralda è meno che modesta. Una crisi mai vista. Però voglio anche dire che rimango ottimista, magari con l'arrivo del caldo, la gente si muoverà per prenotare. Qui c'è sempre il mare più bello del mondo». Inus Beldi, affitta e vende case a Olbia da quarant'anni e conosce l'intero territorio come pochi. Si sa che quando si parla di Costa Smeralda si pensa solo a sogni impossibili. In realtà, non è sempre così. A Olbia città, per esempio, le case costano come in una comune città italiana. Per un appartamento di 90-100 mq si spende un po' più di 200mila euro. Certo, poi uno più si avvicina al mare e più il costo aumenta.

Lo spostamento del G8 dalla Maddalena all'Aquila ha creato le difficoltà di cui hanno parlato in tanti. «Una serie di inconvenien-

ti - fa notare Francesca Burranca dall'immobiliare Il Faro, alla Maddalena - si sono avuti, inizialmente, nell'allontanamento dei flussi turistici. Sono stati infatti numerosi i turisti che a causa della programmazione dell'evento hanno scelto altre località per le vacanze. La loro assenza sarebbe stata compensata dall'arrivo del personale addetto all'evento e così è stato fino all'aprile 2009». «Credo si possa ragionevolmente sostenere che il mancato G8 nel 2009 abbia provocato una perdita secca del 25% rispetto al 2008 che, per una economia debole come quella di La Maddalena, è piuttosto pesante», concludono dal Faro.

Tuttavia, in un'ottica di medio periodo La Maddalena può essere consigliata come investimento. Qui, anche se in ritardo, sta partendo il Porto arsenale, con 600 posti barca da 13 a 30 metri e che ospiterà la Louis Vuitton Cup di vela dal 22 maggio al 6 giugno. Nell'ambito del progetto, oltre al centro congressi, sono previste parti commerciali e ricettive di alto livello.

Non c'è stato un tracollo vero e proprio, come hanno sottolineato diversi operatori dell'immobiliare, da Gabetti a Tecnocasa fino ad altre società del real estate sardo, ma gli stessi hanno confermato come i prezzi per le compravendite si siano fatti più flessibili e le trattative più lunghe. Questo territorio, da molti definito la perla del Mediterraneo ha, in effetti, i requisiti per farsi apprezzare in tutto il mondo. L'obiettivo di chi aveva previsto l'evento G8 a La Maddalena, con ricadute che

avrebbero interessato tutto il nord della Sardegna, era proprio quello di riorganizzare, riconvertire e diversificare la sua economia per lanciare l'immagine dell'arcipelago in tutto il mondo.

In Gallura, nonostante i canoni in leggera flessione, si subiscono ritardi nelle prenotazioni anche del 50 per cento. A Santa Teresa le quotazioni sono diminuite del 15% nell'arco di un anno, in media siamo intorno ai 3mila euro al metro quadro. Si è registrata una contrazione del budget per l'acquisto della seconda casa. Se prima erano intorno ai 250 mila euro, ora sono di solito nel range 150-200 mila euro. Molto gradita Capo Testa, dove si è anche costruito poco con prezzi di 3.500 euro al mq, che salgono a 4mila con la vista mare. I costruttori stanno rivendendo al ribasso i listini.

Flessione delle quotazioni, nell'ordine del 10%, su base annua si registrano per i mercati di livello medio, come Olbia, ma anche a Palau e San Teodoro, a conferma di un settore seconda casa che necessita di un livellamento dei valori, dato l'abbassamento delle disponibilità di spesa della clientela. A Porto Cervo e Porto Rotondo si assiste ad un rallentamento del trend immobiliare, ma il mercato è comunque discreto. I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati a Porto Cervo centro, Abbiadori e al Pevero, in diminuzione nelle altre località. Le trattative si svolgono a corpo, data l'esclusività del singolo immobile. I tempi medi di vendita vanno dai 6 agli 8 mesi. Molto affollate nei mesi centrali, poco a giugno e

settembre, Porto Cervo e Porto Rotondo sono realtà che non riescono a destagionalizzare nei mesi primaverili mentre i canoni delle ville ad agosto sono proibitivi. Per soluzioni a Liscia di Vacca (Porto Cervo), con giardino, piscina, vicino alla spiaggia, con 5 camere e 10 posti letto, l'affitto per il mese di agosto è nell'ordine di 24-26mila euro. Non proprio alla portata di tutti.

Il budget raramente è un problema per i russi disposti a spendere anche 20-30 milioni di euro per le ville sul mare. L'aeroporto di Olbia sta crescendo ancora, con l'apertura lo scorso anno all'aviazione privata. Molta vitalità si registra nella zona di Olbia mare dove è stato inaugurato il porto turistico "Marina di Olbia". Un approdo per 270 imbarcazioni, fino a una lunghezza massima di 70 metri, realizzato a meno di un chilometro dall'aeroporto Costa Smeralda. A otto chilometri da Olbia c'è il complesso residenziale Myrsine, in località Murta Maria, costruito da Gabetti property solutions con materiali km zero, cioè di produzione locale e in classe energetica A, «unico esempio nell'isola» dicono in Gabetti, con un costo da 180mila euro del bilocale fino a 470mila euro per il trilocale.

© RIPRODUZIONI RISERVATE

### NELLE LOCALITÀ PIÙ CHIC

A Porto Cervo e Porto Rotondo si assiste a un rallentamento delle compravendite mentre i prezzi restano invariati





**A nord.** La Maddalena è un comune di 12mila abitanti della provincia di Olbia-Tempio ed è costituito dall'arcipelago di sette isole principali (tra cui Caprera e Budelli) e altri isolotti minori

### Sulla mappa



### I prezzi

Costo di un appartamento. **Dati in euro al mq**

	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo	Medio nuovo
Budoni centro	2.500	<b>2.000</b>	2.700	nd
Olbia centro	2.200	<b>2.000</b>	2.300	<b>2.100</b>
Palau centro	2.100	<b>1.800</b>	2.800	<b>2.300</b>
Palau Porto Rafael	3.800	<b>3.200</b>	4.300	<b>3.500</b>
Palau Punta Sardegna	4.500	nd	nd	nd
Porto Cervo	10.000	<b>7.000</b>	12.000	<b>8.000</b>
Porto Rotondo centro	7.000	<b>2.500</b>	nd	nd
Porto Rotondo perif.	7.000	<b>3.000</b>	nd	nd
San Teodoro centro	2.800	<b>2.000</b>	3.330	nd
San Teodoro Coda Cavallo	4.500	<b>3.150</b>	5.000	nd
Santa Teresa di Gallura	2.800	<b>2.500</b>	3.500	<b>3.000</b>

Fonte: elab. su dati Ufficio Studi Tecnocasa e Sardegna House