

## APPROFONDIMENTI

### L'UNICITA' DELLA GALLURA – COSTA SMERALDA

La Sardegna, la seconda isola più grande (dopo la Sicilia) posta nel cuore del Mar Mediterraneo.

A Nord – Est della Sardegna, troviamo la “Gallura – Costa Smeralda” (il territorio compreso da San Teodoro al Comune di Aglientu). Si tratta di una vera e propria “penisola” nell’Isola, circondata da 3 mari lungo i suoi lati: Mar Mediterraneo a Est, Mar Tirreno a Ovest e Mar della Corsica a Nord.

Perché descriviamo la Gallura – Costa Smeralda come un luogo unico e irripetibile? Oggi la Gallura può vantare tutti i necessari requisiti per poter sviluppare una vera e propria industria turistica organizzata 360 giorni l’anno e un turismo sostenibile in linea con le richieste del mercato internazionale. L’unicità della

Gallura è il risultato di speciali normative e vincoli urbanistici a protezione del territorio che dagli anni ’60 salvaguardano l’ambiente: un patrimonio di inestimabile valore, fatto di 450 km di coste tutelate e 25 isole e che ha nella Costa Smeralda la sua ciliegina sulla torta.

Grazie alla presenza di specifici vincoli normativi regionali posti a tutela del territorio nati alla fine degli anni ’60. La costa dell’isola risulta infatti protetta e tutelata fin dal 1968, anno in cui entrò in vigore il divieto di costruzione di nuove lottizzazioni sul mare. Si trattò del primo esempio, in tutto il Mediterraneo, di un luogo in cui si scelse di preservare l’ambiente per conservarne l’unicità naturalistica.

Grazie alla lungimiranza di queste norme, oggi la Gallura – Costa Smeralda è una vera e propria “Riserva naturalistica” nel cuore vivo del Mar Mediterraneo, un sinonimo internazionale di natura, benessere e longevità nel mondo.

450 km di costa incontaminata e protetta, 25 isole minori pressoché inviolate, totale assenza di attività industriali agricole intensive rendono questo territorio una vera e propria Galleria d’Arte Naturale (The Nature Art Gallery) in cui gli immobili rappresentano la cornice.

Anche la presenza dell’uomo sul territorio è misurata e discreta: basti pensare che quest’area è abitata da circa 160.000 persone, distribuite tra coste, entroterra e arcipelaghi. Oltre a tutelare l’ambiente, le norme tecniche emanate a livello Regionale a partire dagli anni ’60 hanno reso le proprietà antecedenti ai vincoli un bene raro e inestimabile, al pari di un capolavoro d’Autore.

Quanto ad oggi disponibile fa infatti parte delle lottizzazioni pre-esistenti alla normative, che sono rimaste, e rimarranno nel prossimo futuro, immutate.

Proprio la scarsità di prodotto, unita all’unicità del territorio, hanno reso quello della Gallura – Costa Smeralda un brand sinonimo di Lusso & Wellness.

### LA PENISOLA DEL BENESSERE: 450 KM DI BELLEZZA INCONTAMINATA

La Gallura ha una bassissima densità di popolazione, appena 160.000 persone distribuite in oltre 450 Km di costa, 25 isole e l’entroterra.

Il centro maggiore è la città di Olbia (80 km di costa e 60.450 abitanti), che funge da capoluogo per l’intera “città – territorio” della Gallura – Costa Smeralda, un luogo dall’impareggiabile ricchezza e varietà, sia ambientale che culturale.

Le aree che si estendono da San Teodoro, Puntaldia, Capo Ceraso, passando per Porto Rotondo, Golfo Aranci, Porto Rafael, Palau, Porto Cervo e la Costa Smeralda, sino ad arrivare al Parco Residenziale di Portobello: queste aree sono definite come “zone F” e perciò salvaguardate fin dagli anni ’70 da una politica urbanistica finalizzata ad uno sviluppo eco-sostenibile del territorio, teso a tutelarle e mantenerne inalterate le caratteristiche.

La Gallura – Costa Smeralda è un’area rimasta così quasi interamente allo stato naturale, libera da qualsiasi tipo di agricoltura e industria intensiva, senza alcuna barriera fisica o visuale che limiti l’orizzonte: un perfetto equilibrio garantito dalla combinazione di natura, cultura, consapevolezza e sensibilità.

Questo perché, come spiegato, il territorio è stato salvaguardato da una legislazione regionale specifica che ha impedito la costruzione a ridosso della costa. Anche i mari che bagnano questa “penisola nell’Isola” sono protetti per il loro impareggiabile valore naturalistico: a Est troviamo il parco marino dell’Isola di Lavezzi, a Nord il parco nazionale dell’Arcipelago de “La Maddalena” e a Ovest la riserva marina protetta di Tavolara.

Nonostante la “scarsità” di prodotto immobiliare, la Gallura – Costa Smeralda offre un’ampia gamma di paesaggi e lifestyle: da Porto Cervo e Porto Rotondo, modaiole e glamour, passando per il Parco residenziale di Portobello, “l’antitesi” di queste ultime, ideale per chi cerca tranquillità, riservatezza e natura, fino al parco di 16 ettari di Capo Ceraso con le sue villette su misura.

## IL MERCATO DELLA GALLURA – COSTA SMERALDA

Possiamo dire che la Sardegna, con l'area della Costa Smeralda in testa, attrae investitori da tutto il mondo. Recenti sondaggi condotti dai media finanziari, come Il Sole24Ore, confermano che la Costa Smeralda è tra le destinazioni globali più popolari per gli acquirenti internazionali che intendono acquistare una seconda casa.

Gli investitori internazionali provenienti dal Nord Europa, dal Nord America, dal Regno Unito, dall'Asia e dal Medio Oriente, sono interessati a proprietà e asset strategici in grado di ospitare più famiglie, da utilizzare non solo come case vacanza per il periodo estivo, ma dove poter trascorrere periodi fuori stagione, per 5/6 mesi all'anno o per la pensione.

La domanda di immobili di fascia alta, tenute sull'acqua, vigneti, penisole private o proprietà trofeo uniche non mostra segni di rallentamento in questa seconda metà del 2022, con una crescita costante dei prezzi legata anche alla scarsità dell'offerta e alla disponibilità di stock. È importante sottolineare che l'area della Gallura - Costa Smeralda è protetta da una specifica legge regionale sin dal 1968, che impedisce lo sviluppo di nuove costruzioni sulla costa. Questo impegno costante per la conservazione della natura e la presenza di una legge regionale specifica rendono le poche proprietà esistenti attualmente in vendita estremamente rare e preziose.

Quest'anno, in particolare, il mercato si è comportato bene e abbiamo ottenuto risultati molto positivi. Possiamo infatti vantarci di aver concluso una delle operazioni immobiliari di maggior successo in Costa Smeralda degli ultimi anni, con una vendita record di circa 80 milioni di euro. Possiamo inoltre vantare importanti transazioni di splendide case sul lungomare e rare vendite private. Questi risultati impressionanti dimostrano che il mercato degli investimenti turistici in seconde case si sta muovendo verso nuovi parametri e stiamo assistendo a un aumento della domanda di qualità della vita, di servizi e di investimenti sicuri in immobili wellness lifestyle".

*"Nei due anni successivi al COVID-19, il mercato è stato molto attivo", afferma Julia Bracco, Responsabile Vendite ImmobiliSarda - Ufficio Costa Smeralda, "poiché i prezzi delle case di lusso sono aumentati e le scorte sono limitate, i consumatori più facoltosi stanno cercando di investire in beni durevoli. La convinzione che gli immobili di lusso siano un investimento sicuro rimane forte". La domanda di stili di vita agiati e di immobili in mercati percepiti come "destinazioni di lusso", come la Costa Smeralda, è in aumento. Inoltre, stiamo assistendo a un aumento delle famiglie benestanti che acquistano con l'aspirazione di trasmettere il bene alle generazioni future".*

La ricerca di un investimento sicuro a lungo termine è una tendenza in crescita tra gli acquirenti internazionali alla ricerca di un bene benessere sul lungomare o semplicemente alla ricerca di una fetta dello stile di vita unico della Costa Smeralda.

Il segmento degli over 60 e le famiglie sono sempre più conquistate dal lifestyle della Gallura – Costa Smeralda.

Grazie agli eventi degli ultimi anni si è infatti riscoperta la consapevolezza del valore più prezioso: il nostro tempo.

Oggi più che mai si sente il bisogno primario di trascorrere tempo di qualità con i propri cari, immersi in un contesto positivo, energetico e dai valori autentici come quello della Gallura – Costa Smeralda.

La ricerca primaria non è solo quella di un immobile, ma del benessere mentale e fisico che solo un luogo capace di combinare natura, ambiente, tranquillità e servizi, è in grado di offrire.

Da decenni siamo osservatori sul campo di quanto la società stia mutando sia nella scala dei valori primari che nella domanda immobiliare.

La nostra isola, e la Gallura – Costa Smeralda in primis, è sempre di più un vero e proprio fenomeno culturale, un polo che attira numerose famiglie (e non solo) che scelgono questo luogo come "campus di vita" per i loro figli giovani e giovanissimi. Questa responsabilità culturale deve dunque riflettersi nei nostri rapporti con l'ambiente circostante, andando sempre più verso realtà sostenibili.

Anche per chi sceglie il nostro territorio come meta per i meritati anni del "retirement", uno dei segmenti di domanda ad oggi più importante, la necessità di trovarsi immerso in un contesto d'eccellenza dal punto di vista naturalistico è fra i bisogni più forti.

Nel mercato della Gallura – Costa Smeralda di oggi, la mondanità non è più il perno principale su cui ruotano le ricerche dei nostri clienti.

Il bisogno primario è la ricerca del proprio benessere, della bellezza della natura, di uno spazio da abitare non più stagionalmente, ma durante tutto l'anno.

Oggi è in atto una grande rivalutazione del Mediterraneo "occidentale": la Gallura – Costa Smeralda ha infatti conservato intatta la sua bellezza naturalistica, sempre grazie ai preziosissimi vincoli degli anni '60.

Questa vera e propria "Riserva Naturalistica" che chiamiamo Gallura – Costa Smeralda offre la risposta ad un bisogno primario dell'uomo: quello di ritrovare il proprio "io" più autentico. Il tutto in un mercato che da tempo, e ancor più negli ultimi anni, sta rivalutando le proprie priorità e desidera risposte che soddisfino la qualità della vita, attraverso le risorse naturali, il buon vivere, le eccellenze eno-gastronomiche ed i servizi sulla grande e piccola scala.

La Gallura – Costa Smeralda è sempre di più un vero e proprio fenomeno culturale, un polo che attira numerose famiglie (e non solo) che scelgono questo luogo come "campus di vita" per i loro figli giovani e giovanissimi. Questa responsabilità culturale deve dunque riflettersi nei nostri rapporti con l'ambiente circostante, andando sempre più verso realtà sostenibili.



Contatti:

ImmobilSarda – Christie's Real Estate

Silvia Miorini

+39.348.3307.915

[silviamiorini@immobilsarda.com](mailto:silviamiorini@immobilsarda.com)

[immobilsarda.com](http://immobilsarda.com)