IMMOBILIARE: NORD EST SARDEGNA, AFFITTI BREVI E OVERTOURISM INCIDONO SUL VALORE; IL CASO OLBIA E IL REPORT BRILI E BRILAS

(CHB) - Olbia, 20 mag 2026 - In Gallura oggi lo stesso appartamento può valere fino al doppio a seconda di come viene utilizzato: casa per residenti o investimento per affitti brevi. È uno degli effetti più evidenti dell'impatto del turismo sul mercato immobiliare dove gli affitti brevi e l'overtourism stanno ridisegnando il mercato immobiliare del nord est Sardegna, modificando il valore delle abitazioni e trasformando interi quartieri urbani.

IL REPORT. È la fotografia scattata dalle agenzie immobiliari Brili e Brilas di Olbia, che analizzano gli effetti sempre più evidenti del turismo sul real estate in uno dei territori a maggiore pressione immobiliare della Sardegna. Secondo l'analisi, oggi lo stesso immobile può assumere valori completamente differenti a seconda della destinazione d'uso: abitazione per residenti oppure investimento destinato agli affitti brevi. Un cambiamento che sta incidendo in modo diretto sulle quotazioni, soprattutto nelle aree più richieste dal turismo internazionale.
"Il mercato immobiliare della Gallura sta vivendo una trasformazione profonda — sottolinea Lino Mura, titolare delle agenzie immobiliari Brili e Brilas —. Oggi lo stesso immobile può avere valori completamente differenti a seconda che venga acquistato per uso residenziale o come investimento destinato agli affitti brevi". A commentare i dati elaborati da Brili e Brilas è Ramona Cherchi, general manager del settore alberghiero e vicepresidente di Federalberghi Gallura, che collega queste dinamiche all'evoluzione del turismo nel territorio: "Quello degli affitti brevi e dell'overtourism è un tema molto più complesso di quanto spesso venga raccontato. Non riguarda soltanto il turismo o il mercato immobiliare, ma il modello di territorio che una destinazione sceglie di diventare nel tempo".

IL CASO OLBIA. Il fenomeno appare particolarmente evidente a Olbia, dove il centro storico è diventato negli ultimi anni uno dei principali poli del mercato degli affitti turistici. La crescita della domanda ha contribuito ad aumentare sensibilmente i valori immobiliari e ha favorito la riqualificazione di numerosi edifici. I dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confermano il trend di crescita. Nel secondo semestre del 2020, nel centro storico di Olbia, i valori delle compravendite erano compresi tra 1.150 e 1.700 euro al metro quadrato. Nel secondo semestre del 2025 risultano cresciuti oltre il 15%, passando da un minimo di 1.350 euro fino a un massimo di 2.000 euro al metro quadrato. Per gli immobili completamente ristrutturati, il mercato registra in molti casi quotazioni intorno ai 3.000 euro al metro quadrato. "Il centro storico di Olbia è oggi la zona dove la domanda di immobili per affitti brevi è nettamente superiore rispetto ai quartieri periferici — evidenzia Lino Mura —. Questo ha determinato una crescita importante dei valori immobiliari negli ultimi anni e, allo stesso tempo, ha favorito il recupero di palazzine che spesso versavano in condizioni di degrado".

AFFITTI AIRBNB. L'effetto degli affitti brevi sul mercato non è però sempre positivo. Quando un immobile o un intero edificio vengono percepiti come eccessivamente turistici, il mercato può reagire in senso opposto, riducendo l'attrattività per famiglie residenti e acquirenti orientati alla qualità abitativa. Tra i fattori che incidono negativamente vengono indicati il turnover continuo degli ospiti, i conflitti condominiali, la maggiore usura delle parti comuni e la perdita della dimensione residenziale degli immobili. "In alcuni casi il mercato arriva a penalizzare quelli che vengono percepiti come 'palazzi da Airbnb' — spiega il titolare delle agenzie Brili e Brilas —. È un fenomeno che riguarda soprattutto gli immobili di fascia alta e i condomini signorili, dove la qualità abitativa rappresenta un elemento determinante del valore".

OVERTOURISM. Il tema degli affitti brevi si intreccia inevitabilmente con quello dell'overtourism e della disponibilità di abitazioni per i residenti. Secondo Brili e Brilas, il trasferimento di numerosi appartamenti dal mercato residenziale a quello turistico produce effetti diretti sull'aumento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, contribuendo anche alla trasformazione del tessuto urbano. Ramona Cherchi approfondisce questo aspetto, sottolineando come il fenomeno venga spesso interpretato in modo superficiale:
"In Sardegna il termine overtourism viene utilizzato in maniera impropria o generalizzata. In realtà – rimarca la general manager del settore alberghiero e vicepresidente di Federalberghi Gallura - il fenomeno riguarda periodi molto limitati dell'anno e specifiche microaree dell'isola. Possiamo avere forte pressione in alcune località della Gallura nei mesi estivi e, allo stesso tempo, territori che non raggiungono numeri sufficienti a sostenere economicamente il comparto hospitality". Cherchi evidenzia inoltre il nodo centrale della pianificazione: "L'overtourism non è il problema reale, ma il sintomo di una mancata pianificazione strategica. Non si tratta di limitare il turismo, ma di governarlo, distribuendo i flussi nello spazio e nel tempo e costruendo un'offerta coerente con il posizionamento della destinazione".
Il tema, quindi, non è solo immobiliare, ma riguarda il futuro stesso delle città. "Il dibattito non riguarda più soltanto il turismo — conclude Lino Mura— ma il modello stesso di città che si vuole costruire. Il futuro del mercato immobiliare dipenderà dalla capacità di trovare un equilibrio tra investimento, turismo e vivibilità urbana". A questo si lega la visione di Cherchi, che richiama la necessità di una governance condivisa tra pubblico e privato: "La qualità della vita dei residenti e la qualità dell'esperienza del turista- spiega Ramona Cherchi - non sono elementi in contrapposizione. Crescono insieme quando esiste una strategia chiara e condivisa. In assenza di essa, il rischio è quello di un sistema in cui perdono tutti". (CHARTABIANCA) red © Riproduzione riservata
Chiudi

Avviso ai lettori

La notizia che stai per leggere è soltanto un esempio gratuito dell'innovativo notiziario politico-economico specializzato di Chartabianca **accessibile esclusivamente su abbonamento.**

Chartabianca è una **testata giornalistica indipendente** rivolta a istituzioni, enti locali, società pubblica e private, associazioni di categoria, consorzi, liberi professionisti etc. che hanno la necessità di uno **strumento di lavoro** che gli garantisca un'informazione in tempo reale, neutra e approfondita sui temi di loro specifico interesse.

Come tutti **i servizi di qualità**, anche l'informazione giornalistica ha necessariamente un costo.

Per informazioni su attivazione e costi di abbonamento al notiziario Chartabianca **clicca qui**