



GUIDA AGLI INVESTIMENTI 2026

# Investire in Algarve e Sardegna

---

Una guida pratica e concreta per investitori internazionali  
— aggiornata con i dati di mercato attuali per Portogallo e  
Italia.

PORTOGALLO · ITALIA — EDIZIONE 2026

# Due Coste, Un Unico Standard d'Investimento

Due tra i mercati immobiliari più interessanti del Sud Europa si trovano agli estremi opposti del Mediterraneo — e, dal 2026, entrambi fanno parte dell'offerta di Aureo 360.

L'**Algarve**, la costa meridionale del Portogallo, continua ad attrarre acquirenti internazionali grazie al turismo attivo tutto l'anno, all'accesso UE, a un'infrastruttura matura per gli affitti brevi e a rendimenti lordi realistici del 5–8%.

La **Sardegna**, la seconda isola più grande d'Italia, è diventata uno dei mercati d'investimento lifestyle in più rapida crescita in Europa: i prezzi sono aumentati del 6,5% su base annua e gli acquirenti internazionali rappresentano ormai oltre il 40% delle transazioni.

Questa guida sostituisce le stime approssimative con dati attuali e verificati per entrambe le regioni, così da poter confrontare le opportunità prima di investire il proprio capitale.

## CHI TI SEGUE

*Sono una consulente immobiliare con base in Algarve, Portogallo — oggi presente anche in Sardegna, Italia. Collaboro con Christie's in una delle regioni più ambite del Portogallo, il che mi garantisce un accesso privilegiato alle opportunità e una conoscenza approfondita del mercato. Parlo spagnolo e lavoro con clienti da tutto il mondo, seguendo ogni fase del processo con chiarezza e precisione.*

*“Il mio obiettivo è semplice: che tu possa investire con fiducia, mai con dubbi.”*

# Algarve — Le Migliori Zone in Cui Investire

Le fasce di prezzo riflettono i prezzi di richiesta attuali al metro quadro; i rendimenti locativi sono stime lorde, al netto di tasse e spese di gestione.

## Lagos

01

€4.300 – €5.700 /m<sup>2</sup>

### VITA DA SPIAGGIA E MARINA

Un mercato equilibrato e apprezzato dagli expat, che unisce fascino storico a una domanda costante tutto l'anno.

## Vilamoura e Quarteira

02

€4.500 – €6.500 /m<sup>2</sup>

### RESORT, GOLF E MARINA

L'indirizzo turistico di punta del Portogallo, con marina e campi da golf come riferimento.

## Albufeira

03

€3.700 – €4.700 /m<sup>2</sup>

### MASSIMA DOMANDA LOCATIVA

Il mercato degli affitti brevi più attivo dell'Algarve, con un flusso turistico costante.

## Faro

04

€3.200 – €4.100 /m<sup>2</sup>

### VALORE EMERGENTE

Il capoluogo regionale: infrastrutture in miglioramento, aeroporto e prezzi d'ingresso relativamente accessibili.

## Golden Triangle — Vale do Lobo e Quinta do Lago

05

€7.000 – €12.000+ /m<sup>2</sup>

### LUSSO ULTRA-ESCLUSIVO

L'enclave più esclusiva dell'Algarve, sede degli affitti brevi di lusso con i rendimenti più elevati.

~5,2%

Rendimento locativo lordo medio in Algarve

Fino all'8%

Rendimenti degli affitti brevi di lusso nel Golden Triangle

+2-4%

Crescita dei prezzi prevista per il 2026

# Sardegna — Le Migliori Zone in Cui Investire

Le fasce di prezzo riflettono i prezzi di richiesta attuali al metro quadro; i dati sugli affitti brevi sono medie rilevate sull'intera isola.

## Alghero

01

€2.400 – €3.400 /m<sup>2</sup>

**COMUNITÀ COSTIERA STORICA**

Un polo consolidato per residenti internazionali, con un centro storico vivibile a piedi e servizi tutto l'anno.

## Cagliari

02

€2.570 – €4.200 /m<sup>2</sup>

**CAPOLUOGO E LUNGOMARE**

Il capoluogo sardo: occupazione, università e prezzi premium lungo il lungomare del Poetto.

## Olbia

03

€2.700 – €4.000 /m<sup>2</sup>

**IL MERCATO LOCATIVO PIÙ AMPIO**

Il polo degli affitti brevi più attivo della Sardegna per numero di annunci, grazie alla vicinanza all'aeroporto.

## San Teodoro e Arzachena

04

Da ~€5.000 /m<sup>2</sup>

**LE LOCALITÀ PIÙ REDDITIZIE**

Tra i ricavi da affitto breve per annuncio più alti dell'isola, a ridosso della Costa Smeralda.

## Costa Smeralda — Porto Cervo e Porto Rotondo

05

€5.000 – €12.000+ /m<sup>2</sup>

**LUSSO ULTRA-ESCLUSIVO**

L'indirizzo più esclusivo della Sardegna, per posizionamento paragonabile al Golden Triangle dell'Algarve.

**+6,5%**

Crescita dei prezzi su base annua (2026 vs 2025)

**Oltre il 40%**

Delle transazioni oggi realizzate da acquirenti internazionali

**€1.100/mese**

Ricavo medio da affitto breve, 37% di occupazione sull'intera isola

# Rendimenti Reali, Errori Comuni e Processo d'Acquisto



## Rendimenti Reali

In Algarve, aspettati rendimenti lordi del 5-8% a seconda della zona e della strategia. In Sardegna il reddito è più stagionale e legato al turismo: i micro-mercati più forti (Arzachena, San Teodoro, Olbia) registrano l'occupazione e le tariffe più alte. In entrambi i paesi i rendimenti variano molto da zona a zona: è proprio qui che la conoscenza del mercato locale fa la differenza.



## Errori Comuni

- Pagare più del dovuto per mancanza di conoscenza del mercato attuale.
- Trascurare la struttura legale e fiscale (NIF / codice fiscale, atto notarile, licenze per l'affitto).
- Scegliere la zona sbagliata rispetto alla strategia prevista.
- Sottovalutare i costi di gestione e manutenzione nel tempo.



## Il Processo d'Acquisto

- 1 Definisci la strategia — crescita del capitale, reddito da affitto, o entrambi.
- 2 Ricerca dell'immobile — in linea con budget e obiettivi.
- 3 Due diligence legale e fiscale — Portogallo (NIF, notaio) e Italia (codice fiscale, notaio) seguono percorsi distinti.
- 4 Acquisto — proposta, caparra e rogito.
- 5 Preparazione per l'affitto — licenze, arredamento e messa online.

# Affidati a Chi Capisce Davvero l'Investimento

*Non solo la vendita. Concentrati sul valore a lungo termine e su numeri chiari – sia in Algarve che in Sardegna.*

## IL PROSSIMO PASSO



Vuoi aiuto per trovare il tuo investimento?



Prenota una chiamata gratuita di 20 minuti



# Grazie

La maggior parte delle persone compra un immobile.  
I miei clienti costruiscono investimenti.

OPERATIVA IN ALGARVE, PORTOGALLO E SARDEGNA, ITALIA



[info@aureo360.net](mailto:info@aureo360.net)



[www.aureo360.site](http://www.aureo360.site)

