

TRAPANI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -5,2% nel II sem 2016

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-10,6%	-4,0%	-8,6%	-7,5%	-7,5%	0	-9,7%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il mercato immobiliare di Trapani ha visto una contrazione del 5,2% dei prezzi nella seconda parte del 2016. Nelle zone centrali sono presenti acquirenti spesso residenti nel Nord Italia che acquistano la casa vacanza oppure decidono di realizzare un B&B. In quest'ultimo caso si prediligono le zone a ridosso del porto da dove partono i traghetti per le isole Egadi. In città si assiste anche ad una ripresa delle attività commerciali. Appreziate anche le zone di Fontanelle, Erice-Casa Santa e Mattarella-Pepoli dove prevalgono però gli acquisti di prima casa.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i tagli medio-grandi

Il 44,8% delle richieste si focalizza sul trilocale, al secondo posto c'è il quadrilocale (38,1%). La distribuzione della disponibilità di spesa vede a Trapani la preponderanza della fascia di spesa più bassa (fino a 119 mila €) con il 68,2% delle richieste.

LOCAZIONI: mercato dinamico

Il settore delle locazioni vede un calo dello 0,2% dei canoni dei trilocali e stabilità per i bilocali.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Trapani: in città sono state acquistate 530 unità immobiliari nel corso del 2016, pari a +15,2% in più rispetto al 2015, mentre la provincia chiude l'anno con 2140 transazioni, con un aumento del 6,6% rispetto all'anno scorso.

MERCATO IMMOBILIARE TRAPANI: RESIDENZIALE E TURISTICO

**Gli investitori scelgono il Centro Storico.
Castellammare del Golfo attrae turisti stranieri.
Numerose richieste di immobili da destinare a B&B.**

L'area centrale di Trapani ha visto un ribasso dei prezzi nella seconda parte del 2016. **Nel centro storico della città sono presenti numerosi investitori**, spesso provenienti dal Nord Italia e che decidono di acquistare la casa vacanza o di realizzare un investimento immobiliare. Si orientano su trilocali inseriti in palazzine storiche. Ci sono poi coloro che decidono di realizzare un B&B e, in questo caso, prediligono le abitazioni vicine al porto da cui partono i traghetti per le Egadi. Esiste una **buona domanda di immobili in affitto**: un bilocale di quattro posti letto costa 500 € a settimana nel mese di giugno, 600 € a settimana a luglio e 700-800 € nelle settimane di agosto; i trilocali, invece, costano 350-400 € al mese e i quadrilocali arrivano a 450 € al mese.

Il **centro storico** della città si sviluppa da corso Italia fino a via Torre di Ligny. Le quotazioni immobiliari vanno da 500-600 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino ad arrivare a 1500 € al mq per le tipologie in ottimo stato, ubicate nelle vie più commerciali del Centro Storico, come ad esempio, corso Italia, via Ammiraglio Staiti e parte di Corso Vittorio Emanuele. Nei pressi del Porto, da cui partono i traghetti per Favignana e le Isole Egadi, ci sono soprattutto case dei primi anni del '900, accanto a cui coesistono palazzine degli anni '70-'80 costruite dopo una precedente demolizione causata dai bombardamenti post guerra mondiale: una soluzione in buono stato costa in media 700-800 € al mq, quelle con vista mare raggiungono 1000-1100 € al mq se da ristrutturare e fino a 1300 € al mq per quelle già a posto. Particolarmente prestigiose sono alcune abitazioni che si affacciano sulle vie Torre Arsa, Garibaldi e Vittorio Emanuele, che possono toccare punte di 2500-3000 € al mq perché consentono, in alcuni casi, un'eccezionale vista sulle Isole Egadi o sul Lungomare Dante Alighieri, ma l'offerta in tal senso è molto bassa. Nel centro storico della città, negli ultimi anni, sono state riqualificate le strade più importanti (via Garibaldi, via Ammiraglio Staiti, corso Vittorio Emanuele). Da segnalare anche che nel centro della città **si stanno riprendendo le attività commerciali**. La zona Archi tra le più servite della città, sviluppatasi dai primi anni '40 fino ai giorni nostri con demolizioni di vecchi edifici, ed è composta da tipologie eterogenee: case padronali, soluzioni residenziali, soluzioni popolari e ville indipendenti in buono stato di manutenzione si vendono a 750-850 € al mq, mentre per il nuovo si spendono mediamente 1000-1100 € al mq. Qui si acquistano prevalentemente immobili destinati alla prima casa e si trovano sia soluzioni residenziali degli anni '60-'70 sia soluzioni in edilizia popolare ex IACP. Ci sono anche delle nuove costruzioni in via Virgilio scambiate a prezzi medi di 1700-1800 € al mq.

Fuori dal Centro si trovano le **Borgate** che si sviluppano a ridosso della zona costiera, come ad esempio **Bonagia, Pizzolungo e Cornino**, dove si possono acquistare ville e villette degli anni '80-'90 e 2000 oppure di recente costruzione. A Bonagia una villetta da ristrutturare costa tra 500 e 700 € al mq, una ristrutturata vale tra 1000 e 1100 € al mq, mentre nelle aree di Pizzolungo e Cornino, più decentrate, le quotazioni scendono del ma il mercato si sta rivitalizzando grazie a un aumento della domanda e alla recente riqualificazione della passeggiata sul lungomare.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare e da lavoratori fuori sede. Per un trilocale si spendono mediamente 400 € al mese.

Il **mercato immobiliare delle Egadi** vede la domanda concentrata soprattutto sull' isola di **Favignana** dove l'offerta immobiliare spazia da contesti padronali a case dei pescatori ristrutturate. Prezzi medi di una soluzione ristrutturata sono di 2500 € al mq. Si raggiungono punte di 2800-2900 € al mq per le abitazioni presenti a Marettimo, isola più selvaggia dove acquistano la seconda casa soprattutto coloro che conoscono l'isola.

Stabili le quotazioni immobiliari nella **periferia di Trapani** e nelle frazioni di **Erice** quali Casa Santa, Milo e Pegno. Il semestre ha evidenziato un maggior dinamismo: il numero di richieste è in aumento anche se non sempre coloro che fanno richiesta di mutuo riescono ad ottenerlo. Le tipologie maggiormente richieste sono il trilocale ed il quattro locali. Lo spazio esterno (veranda,

terrazzo o giardino al pianterreno) è la caratteristica più richiesta anche da chi cerca un appartamento. Più esiguo il mercato degli investitori, a cui si rivolge chi ha un budget di 50-60 mila € da destinare a un bilocale o un trilocale da concedere in locazione. Le zone più apprezzate sono Fontanelle ed Erice-Casa Santa, la zona ai piedi di Erice. Fontanelle ha un'offerta immobiliare mista, con immobili in edilizia cooperativa degli anni 2000 (acquistabili a 1000 € al mq) che si alternano a palazzine degli anni '60-'70 (che si acquistano a 700 € al mq). L'area di Mattarella-Pepoli si trova al ridosso del centro di Trapani nelle vicinanze del Santuario della Madonna: è un'area della città molto rinomata perché è antica e offre edifici dei primi anni del '900, ma anche più recenti, che in buone condizioni hanno prezzi intorno a 1000 € al mq. La zona centrale dove si concentra la maggioranza delle attività commerciali è quella di Fardella. Completamente opposto il mercato nel quartiere Sant'Alberto, ubicato anch'esso a ridosso del centro nella zona sud-ovest, dove ci sono costruzioni popolari e alcune villetta-palazzina bifamiliare. Nella parte periferica di Trapani a sud-est si trova il quartiere di Villa Rosina, vecchia area agricola della città attualmente in espansione, dove si possono acquistare tipologie nuove a 1100-1350 € al mq. Da segnalare qualche piccolo intervento di demolizione e ricostruzione di villette a schiera e bifamiliari nelle zone più semicentrali di Trapani. Villa Mokarta è un'area di Erice Casa Santa, molto residenziale, dove sono presenti piccoli condomini padronali o abitazioni indipendenti con giardino, costruiti dopo il 1965. Un appartamento usato e in buone condizioni si compravende a 750-900 € al mq, mentre per una villa a schiera di circa 150 mq e disposta su tre livelli si spendono 1500-1600 € al mq. Sul segmento delle locazioni la domanda proviene da giovani coppie e famiglie che cercano trilocali o quadrilocali per una spesa di 350-420 € al mese, che raggiunge 450 € al mese per appartamenti ristrutturati e ben tenuti. Il contratto maggiormente sottoscritto è quello a canone libero 4+4, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

CASTELLAMMARE DEL GOLFO, SCOPELLO E SAN VITO LO CAPO

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Castellammare del Golfo e di Scopello sono rimasti stabili. Sempre importante in queste zone la **domanda di casa vacanza da parte di stranieri**, tedeschi, francesi, inglesi e belgi. La restante domanda arriva da italiani residenti in altre regioni. Si ricercano quasi esclusivamente soluzioni indipendenti come ville singole, rustici possibilmente con vista mare e giardino. Apprezzata anche la presenza della piscina. Le zone preferite da chi cerca la seconda casa sono Scopello, le aree periferiche di Castellammare del Golfo situate tra le montagne ed il mare, in particolare località Fraginesi. Si investono mediamente cifre che partono da 150 mila €. I prezzi sono molto variabili a seconda delle caratteristiche dell'abitazione, della presenza del terreno e della tipologia di terreno. Nella parte bassa di Scopello si va da 3500 a 4500 € al mq con punte di 5000-6000 € al mq per le soluzioni posizionate presso la Tonnara. I valori scendono a 2500-3000 € al mq verso la Baia di Guida Loca per tornare a 4500-5000 € al mq nella zona di Cala Mazzo di Sciacca che sorge a ridosso della Riserva dello Zingaro. Nel paese di Castellammare del Golfo si registrano richieste nel centro storico dove si apprezzano in particolare le **vecchie case di pescatori**. I valori al mq arrivano a 4000-4500 € al mq nella zona intorno al porto e 3000-3500 € al mq intorno al Castello. Da segnalare che è stato reso pedonale corso Garibaldi con la creazione di una passeggiata che va verso il porto. Piacciono anche le

abitazioni di **San Vito Lo Capo** nella cui parte bassa di registrano valori medi di 3000 € al mq mentre nella cittadina appartamenti e villette a schiera hanno valori medi di 2300-2500 € al mq. Da segnalare anche **diverse richieste finalizzate alla realizzazione di B&B** o comunque di abitazione da destinare ad affitto turistico. In questo caso ci si orienta su palazzine indipendenti da cui ricavare degli appartamenti da affittare.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.